

Département du Var

COMMUNE DE SOLLIES TOUCAS



Plan Local d'Urbanisme

Modification N° 3

Pièce n°3

Règlement

Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
sec@luyton.fr

POS approuvé par DCM du 25.11.1993

Révision totale PLU

Prescrite par DCM du 29.10.2001
Projet de PLU arrêté par DCM du 26.07.2006
PLU approuvé par DCM du 03.10.2007

Modification du PLU

Modification n° 1 approuvée par DCM du 14.09.2009
Modification n° 2 approuvée par DCM du 24.02.2015
Modification n° 3 approuvée par DCM du 11.01.2016

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
CHAPITRE I : Zone UA	13
CHAPITRE II : Zone UB	22
CHAPITRE III : Zone UC	33
CHAPITRE IV : Zone UD	44
CHAPITRE V : Zone UE	56
CHAPITRE VI : Zone UF	66
CHAPITRE VII : Zone UG	75
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
CHAPITRE I : Zone AU	84
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
CHAPITRE I : Zone A	94
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
CHAPITRE I : Zone N	103
ANNEXE : Cartographie des secteurs concernés par le retrait et le gonflement des sols argileux	111

TITRE I - «

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

**Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Article 3 –DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Article 6 – ZONES DE BRUIT

Article 7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

Article 8 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE

**Article 9 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES
PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Article 10 – QUELQUES DEFINITIONS

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de SOLLIÈS TOUCAS.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent aux "règles générales de l'urbanisme" définies dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme par les articles R. 111-1 à R. 111-28 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles suivants qui restent applicables :
 - R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.
- 2- Restent également applicables les dispositions des articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme:
 - L.111-1-1, L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.421-4, L.421-5.
- 3- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, qui sont reportées sur un document graphique annexé au P.L.U.
 - les lotissements, en application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Sur la commune de Solliès Toucas huit lotissements ont été autorisés depuis moins de dix ans et peuvent bénéficier de leurs règles propres pendant cette période :
 - Le Balcon de Pierrette autorisation du 12/04/07,
 - Chambon autorisation du 03/11/09,
 - Le Relais de Saint-Louis autorisation du 28/05/10,
 - Le Clos Victor autorisation du 28/12/12,
 - La Plancade autorisation du 06/02/13,
 - Les Restanques de Paul autorisation du 06/03/12,
 - L'Esplane autorisation du 26/07/13,
 - Les Pierres Sèches autorisation du 15/10/13.

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelles repérées sur les documents graphiques.

1.1 Les zones urbaines, dites "zones U", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- a) la zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan. Elle comprend un secteur UAa délimité par un tireté et repéré par l'indice UAa au plan.
- b) La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend un secteur UBa délimité par un tireté et repéré par l'indice UBa au plan.
- c) La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend des secteurs UCa et UCb délimités par un tireté et repérés par les indices UCa et UCb au plan.
- d) La zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan. Elle comprend des secteurs UDa et UDb délimités par un tireté et repérés par les indices UDa et UDb au plan.
- e) La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.
- f) La zone UF délimitée par un tireté et repérée par l'indice UF au plan. Elle comprend un secteur UFa délimité par un tireté et repéré par l'indice UFa au plan.
- g) La zone UG délimitée par un tireté et repérée par l'indice UG au plan

1.2 La zone à urbaniser, dites "zone AU", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III comprend des secteurs:

- a) AUe délimité par un tireté et repéré par l'indice AUe au plan.
- b) AUv délimité par un tireté et repéré par l'indice AUv au plan.
- c) AUev délimité par un tireté et repéré par l'indice AUev au plan.
- d) AU1av délimité par un tireté et repéré par l'indice AU1av au plan.
- e) AU2av délimité par un tireté et repéré par l'indice AU2av au plan.
- f) AU1eav délimité par un tireté et repéré par l'indice AU1eav au plan.
- g) AU2eav délimité par un tireté et repéré par l'indice AU2eav au plan.

1.3. La zone agricole, dite "zone A", à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV est la zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.

1.4 La zone naturelle, dite "zone N", à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est la zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan. Elle comprend des secteurs Na, Nb et NI délimités par un tireté et repérés par les indices Na, Nb, NI et Ns au plan.

2. Ces zones incluent le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques :

2.1·les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, inscrits sur la liste présente dans le dossier (pièce n°5), repérés par un quadrillage à trame serrée et numérotés conformément à la légende.

2.2.les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, sont représentés par un quadrillage orthogonal de cercles, conformément à la légende.

2.3 les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique définis aux articles L.123-1 7° et R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le présent règlement.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme.

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

Article 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est demandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse suivante dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées :

Direction régionale des affaires culturelles (DRAC)- service régional de l'archéologie
21-23 boulevard du Roy René
13617 AIX-EN-PROVENCE Cedex

En particulier, à l'intérieur du zonage archéologique accompagnant l'arrêté préfectoral du 29 avril 2005, la saisine du Préfet de Région (DRAC) est obligatoire pour tous travaux soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme (l'arrêté et le zonage figurent en annexe du rapport de présentation).

A l'intérieur des périmètres de protection de l'oppidum du Castellans et du site classé du massif du Coudon tout projet devra être soumis à l'avis du service territorial de l'architecture et du patrimoine.

Article 6 – ZONES DE BRUIT

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, un arrêté préfectoral du 7 juin 2000 a délimité sur la commune de Solliès Toucas les secteurs affectés par les nuisances sonores causées par la R.D. 554, infrastructure classée à grande circulation. Ceux-ci sont reportés sur les documents graphiques conformément à la légende.

Dans ces secteurs, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs (fixé par l'arrêté) :

- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre des tronçons de la R.D. 554 classés en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- sur une profondeur de 30 mètres de part et d'autre des tronçons de la R.D. 554 classés en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

L'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 est annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°6.2).

Article 7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

1- Le risque inondation lié au Gapeau

Le risque inondation lié au Gapeau fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), approuvé par arrêté préfectoral le 19 janvier 2004, annulé le 13 mars 2014. Celui-ci délimitait le périmètre des zones inondables de la commune de Solliès Toucas et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultaient à travers un règlement.

Bien qu'annulé, l'interprétation du périmètre de la zone inondable défini par le P.P.R. est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques. Le périmètre de la zone inondable est représenté par une trame grisée.

2- Le risque de mouvement de terrain

Le risque mouvement de terrain fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), approuvé par arrêté préfectoral le 10 avril 1989. Celui-ci délimite le périmètre des zones à risque de la commune de Solliès Toucas et les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement.

Ce document s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupations du sol et utilisations du sol projetées dans les périmètres rouges et bleus figurant sur le document graphique du P.P.R. devront donc respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain (règlement et document graphique) est annexé au dossier de P.L.U. (pièce n°6.6).

Une interprétation du périmètre des zones à risque définies par le P.P.R. est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques. Le périmètre de ces zones est représenté par une trame tachetée.

3- Le risque de feu de forêt

Le risque "feu de forêt" ne fait l'objet d'aucun P.P.R. Il est toutefois rappelé l'obligation de débroussailler fixée par l'article L. 322-3 du code forestier qui concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé, notamment :

- les "abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.";
- Les "terrains situés dans les zones urbaines" du PLU.

En complément, l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006 réglemente de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillage obligatoire.

Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classés n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

4-La sismicité

La commune est concernée par une zone de sismicité faible, soit un classement dans la zone de sismicité 2.

Des mesures préventives spécifiques seront appliquées au bâtiment, équipements et installations de catégorie IV pour assurer la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

5-Le retrait et gonflement des sols argileux

La commune est concernée par l'identification de secteur d'aléas de retrait / gonflement des sols argileux, la cartographie est annexée à la présente modification.

Article 8 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à l'identique, dans les limites des Surfaces De Plancher (SDP) détruites et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, à condition que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux types d'occupation et d'utilisation du sol admises dans la zone.

La reconstruction des bâtiments sinistrés peut toutefois être refusée si le sinistre trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

Article 9 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans chaque zone, la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficie de règles assouplies, dès lors qu'elle est bien intégrée dans le site environnant :

- des règles différentes de celles définies aux articles 6, 7,8, 9 et 10 sont autorisées.

Article 10 – QUELQUES DEFINITIONS

Les Emplacements Réservés

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au P.L.U.

Surface De Plancher (SDP)

La définition de la Surface De Plancher (SDP) est fixée par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 a supprimé purement et simplement la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) pour les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'emprise au sol des constructions

La définition de l'emprise au sol des constructions est fixée par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme complété par le décret du 27 février 2014 :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, 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. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement " actuel ",
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement " futur ". Dans ce cas l'élargissement est figuré sur le zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Retrait

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Les annexes

Tout bâtiment séparé ou non de la construction principale, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris de jardin, locaux techniques des piscines, préaux, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules,...

Les affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang, etc...), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise de laquelle ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : " carrière ").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 (rubriques 2,4,0 et 2,7,0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration, en application de l'article 10 de cette loi.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)

Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Les Installations et Travaux Divers

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 mètres.

L'unité foncière

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur lesquelles porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au " titre 1 " s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre ancien du village et au hameau de Valaury. Il s'agit d'une zone dense où les constructions sont édifiées principalement en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère.

Il s'agit d'une zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

Elle comprend :

- un secteur "UAa" qui correspond au prolongement du centre ancien et dans lequel les constructions ne sont pas obligatoirement réalisées en ordre continu.
- un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques.

Il est rappelé qu'à l'intérieur du zonage archéologique accompagnant l'arrêté préfectoral du 29 avril 2005, la saisine du Préfet de Région (DRAC) est obligatoire pour tous travaux soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme (l'arrêté et le zonage cités figurent en annexe du rapport de présentation).

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

Rappels :

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

Article UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article UA2;
- les constructions à usage d'entrepôt;
- Les activités industrielles, artisanales et commerciales dans des lotissements à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UA2.

Article UA 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD 554, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.2).
- Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services techniques de la commune.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacités suffisantes.

4.2 Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de capacités suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,
- ° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

4.3 Électricité- Télécommunications

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, sous génoise.

Lorsque les lignes électriques ou télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement, le nu des façades existantes.
- 2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de reconstructions ou restaurations sur emprises pré-existantes si elles ne constituent pas une gêne pour la circulation,
 - pour valoriser le paysage urbain,
 - Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 500m², dans le cas où leur forme présenterait une façade réduite sur voie, les constructions pourront être implantées en retrait des voies à l'intérieur de la parcelle aménageable,
 - pour des parcelles pour des parcelles dont la longueur de la limite sur voie est supérieure à 12 m ou situées à l'angle de deux rues, l'alignement sera exigé que sur une partie de la limite sur voie.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Pour la zone UA

- a) Dans une bande de 15 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, quelles que soient la profondeur des immeubles et la longueur sur rue, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre,
- b) Au-delà de la bande de 15 mètres visée ci-dessus ou de la bande construite si, à la date d'exécution du PLU, les immeubles existants ont une profondeur inférieure à 15 mètres les constructions, sauf pour les piscines, doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives soit égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 mètres. Toutefois, les constructions en limite séparative sont autorisées à condition que celles-ci ne dépassent pas 3,20 mètres de hauteur sur cette limite.
- c) Des implantations différentes peuvent toutefois être admises pour des parcelles dont la longueur de la limite sur voie est supérieure à 12 m ou situées à l'angle de deux rues, l'accolement sera exigé que sur une limite latérale.

2- Pour la zone UAa

- a) Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, les constructions en limite séparative sont autorisées à condition que celles-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,20 mètres sur cette limite.
- b) Les piscines doivent être implantées à une distance de 2 mètres au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin. Les locaux techniques pourront être implantés en limite séparative sans que leur hauteur ne dépasse 3,20 mètres.
- c) Des implantations différentes peuvent toutefois être admises dans le cas :
 - de reconstructions ou de restaurations sur des emprises préexistantes,
 - des parcelles d'une superficie supérieure à 500m², dans le cas où leur forme présenterait une façade réduite sur voie, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point le plus proche des limites séparatives soit égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 mètres,
 - pour des parcelles dont la longueur de la limite sur voie est supérieure à 12 m ou situées à l'angle de deux rues, l'accolement sera exigé que sur une limite latérale.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1- Les extensions à usage d'habitation des constructions existantes doivent obligatoirement être contiguës.

2- Les annexes des constructions peuvent être édifiées de manière non contiguë à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- 2- Des implantations différentes peuvent toutefois être admises ~~en ce qui concerne~~ dans le cas :

- des piscines et leurs locaux techniques,

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 1000m², dans le cas où leur forme présenterait une façade réduite sur voie, les constructions seront implantées à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment, qui soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2- Hauteur maximale

La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions (ou de la construction) attenantes ou voisines existantes les plus élevées à un mètre près.

Elle ne doit en aucun cas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

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

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

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

Les bâtiments annexes et les extensions devront être traités en harmonie avec la construction principale.

2- Dispositions particulières

2.1. Façades

a) Revêtement

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

La suppression des enduits dans le but de leur substituer des joints pour rendre apparent les matériaux est interdite.

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé (l'emploi de mortier à base de chaux naturelle est préconisé), soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions avoisinantes obligatoirement choisie parmi la palette de couleurs déposée en mairie correspondant à celle définie par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Paysage (CAUE) pour ce secteur du Var.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture. De même, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles des voies et espaces publics et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera préalablement soumise à la commune.

b) Percement

Les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
Les ouvertures existantes doivent être en grande majorité conservées, les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les portes anciennes et leur encadrement.

En cas d'ouvertures nouvelles celles-ci doivent être de dimensions et de proportions semblables à celles du village (proportions plus hautes que larges). L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions totalement différentes peuvent être interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes.

Cependant ces prescriptions ne sont pas applicables aux locaux commerciaux de rez-de-chaussée ou lors de la création d'un garage.

Les balcons peuvent être autorisés et leur réalisation (position, taille, etc.) doit être analysée conjointement avec les services techniques de la commune.

c) Menuiseries

Les menuiseries extérieures doivent être de type "traditionnel", d'une couleur obligatoirement choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.

2.2 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, comprises entre 27 et 35%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type "canal", romanes ou de type "stop", de préférence de la même couleur que les tuiles anciennes environnantes.

Les souches doivent être simples, sans ornementation, réalisées dans les mêmes matériaux que les façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les fenêtres de toit doivent être de dimensions réduites et être intégrées dans le pan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.

Les ouvertures en terrasse intégrées dans le volume de la toiture peuvent être autorisées si elles sont limitées à 20 % de la surface totale de la toiture et ne génèrent pas de rupture de pente et dans tous les cas, qu'elles ne nuisent pas, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement. Le revêtement de sol doit être réalisé en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture. Dans tous les cas, les génoises existantes seront conservées et les ouvertures situées à 1 mètre minimum en retrait de celles-ci.

2.3 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs pleins, des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,80 m. L'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière et de la même couleur que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80m au point moyen.

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

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes:

a) Pour les constructions à usage d'habitations collectives:

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m² de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m² de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m² de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 logements pour les visiteurs.

b) Pour les maisons individuelles :

1 garage

2 places de stationnement.

c) Pour les groupements de maisons individuelles ou de lots destinés à des maisons individuelles, par maison :

1 garage

2 places de stationnement,

sur les parties communes 1 place de stationnement par maison.

d) Pour les constructions à usage d'habitation destinées à la réalisation de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place par logement.

e) Pour les constructions et installations à usage d'activités artisanales, de services et de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de SDP.

f) Pour les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restaurant, il sera demandé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle restaurant.

g) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

h) pour les constructions et installations à usage de commerce, il n'est pas demandé de réalisation de places de stationnement.

2- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

3- Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services techniques de la commune peuvent autoriser le constructeur ~~soit~~ à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et plantés.

2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.

3- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone localisée en continuité du village. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

Elle comprend :

- un secteur "UBa" où une hauteur de construction plus élevée est autorisée
- un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques.

Il est rappelé qu'à l'intérieur du zonage archéologique accompagnant l'arrêté préfectoral du 29 avril 2005, la saisine du Préfet de Région (DRAC) est obligatoire pour tous travaux soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme (l'arrêté et le zonage cités figurent en annexe du rapport de présentation).

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

Rappels :

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme..
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire

l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

Article UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article UB2;
- les constructions à usage d'entrepôt;
- Les activités industrielles, artisanales et commerciales dans des lotissements à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB2.

Article UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD 554, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.2).

- Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetés et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La création de tout nouvel accès sur la R.D. 554 est interdite.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacités suffisantes.

4.2 Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de capacités suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

b. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,

° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3 Electricité – Télécommunications

L'installation en souterrain des réseaux d'électricité et de télécommunications devra être privilégiée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Exceptionnellement, leur apposition en façade peut être autorisée, obligatoirement sous génoise.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Toute construction (balcons non compris) doit respecter un retrait de :
 - 10 mètres de l'alignement de la R.D. 554 en agglomération,
 - 30 mètres de l'alignement de la R.D. 554 hors agglomération pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les constructions à autre usage,
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou à usage collectif existantes ou à créer,
 - 3 mètres pour les piscines.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - a) Pour améliorer l'inscription dans le site, dans le cas de terrains en pente, ou pour respecter les plantations existantes. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet ;
 - b) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'exécution du PLU ;
 - c) dans le cas de construction de garage ou de locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite ;
 - d) dans le cas de parcelles non construites situées entre deux parcelles construites sur un même alignement par rapport à la voie, la construction nouvelle peut s'implanter en prenant comme alignement le nu des façades des constructions avoisinantes.

Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. -La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D=H/2$ et $D \geq 4m$).
2. -La distance comptée horizontalement de tout point de l'aplomb du bassin d'une piscine au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ et $D \geq 3m$).
3. -Toutefois, hormis pour les limites avec le cours d'eau du vallon de Valaury et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - a) les constructions de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales ;
 - b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite ;

c) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existant antérieurement à la date d'exécution du PLU ;

d) l'implantation à proximité de la limite ou sur la limite de locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite.

Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. -Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris), au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

2. -Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour les piscines et leurs locaux techniques. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune,

b) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30 % pour les constructions à usage d'habitation,
- 50 % pour les constructions abritant des activités.

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, une emprise supérieure peut être admise dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments existant antérieurement à la date d'exécution du PLU, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale.

Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure

a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

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

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

2- Hauteur maximale

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 mètres. En UBa, la hauteur des constructions est portée à 9 mètres.

La hauteur des garages implantés en limite de voie publique est limitée à 3 m.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée :

- a) pour les installations techniques et pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de l'accord des services intéressés ;
- b) pour les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres,
- c) pour la construction de logements sociaux locatifs, une hauteur de 9 m sera autorisée sur une surface correspondant à 50% de l'emprise au sol.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

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

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

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

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

2- Dispositions particulières

2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

2.2 Les façades

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

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions environnantes, choisie obligatoirement parmi la palette de couleurs déposée en mairie correspondant à celle définie par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Paysage (CAUE) pour ce secteur du Var.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture. De même, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles des voies et espaces publics et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera soumise à la commune.

2.3 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées, comprises entre 27 et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes ou de type "stop". Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminée doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les terrasses intégrées dans le volume de la toiture peuvent être autorisées si elles sont limitées à 20 % de la surface totale de la toiture et ne génèrent pas de rupture de pente et dans tous les cas, qu'elles ne nuisent pas, par leur dimension et leur localisation, à l'insertion architecturale paysagère du projet dans son environnement. Le revêtement de sol doit être réalisé en terre cuite dans des tons de couleur identiques à la toiture. Dans tous les cas, les génoises existantes seront conservées et les ouvertures situées à 1 mètre minimum en retrait de celles-ci. La totalité de la couverture peut être traitée en toiture terrasse pour une meilleure intégration dans le site dans la mesure où est elle est revêtue soit de terre cuite soit de terre végétalisée d'essences locales.

2.4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles sur un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,80 m ou encore d'un mur plein. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière et de la même couleur que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80m au point moyen.

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

2.5 Les talus de soutènement

La hauteur des talus de soutènement en bordure de voie est limitée à 1,80 m. Si le dénivelé nécessite la réalisation d'un talus plus important, celui-ci doit être réalisé sous forme de restanques dont chaque mur présente une hauteur maximale de 1,50 mètre avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou enduits dans des tons " pierre " de la couleur du site.

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes:

a) Pour les constructions à usage d'habitation collective :

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m² de SDP,
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m² de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m² de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 logements pour les visiteurs.

b) Pour les maisons individuelles :

1 garage
2 places de stationnement.

c) Pour les groupements de maisons individuelles ou de lots destinés à des maisons individuelles, par maison :

1 garage
1 place de stationnement,
sur les parties communes 1 place de stationnement par maison.

d) Pour les constructions à usage d'habitation destinées à la réalisation de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place par logement.

e) Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : une place de stationnement pour 140 m² de SDP.

f) pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de SDP.

g) pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement pour 20 m² de SDP.

h) Pour les constructions et installations à usage de commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

i) Pour les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et/ ou de restaurant, il sera demandé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

J) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

2- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

3 - Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services techniques de la commune peuvent autoriser le constructeur à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantés ou piétonniers. Ils doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2- De plus, il doit être aménagé une aire de jeux sur les terrains occupés par 10 logements ou plus à raison de 5 m² par logement.

3- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

4- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

5- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone qui s'étend le long de la vallée du Gapeau et à la Guiranne.

Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

Elle comprend un secteur "UCa" et un secteur "UCb" qui correspondent aux périmètres de protection du captage la Font du Thon.

Elle comprend également un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques.

Il est rappelé qu'à l'intérieur du zonage archéologique accompagnant l'arrêté préfectoral du 29 avril 2005, la saisine du Préfet de Région (DRAC) est obligatoire pour tous travaux soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme (l'arrêté et le zonage cités figurent en annexe du rapport de présentation).

Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

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

Rappels :

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme..
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article UC2;
- les constructions à usage d'entrepôt;
- Les activités industrielles, artisanales et commerciales dans des lotissements à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UC2;
- dans le secteur UCa, les forages et puits particuliers, tous dépôts ou réservoirs de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux, ainsi que le passage de canalisations de fluides énergétiques ;

Article UC 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone à condition qu'elles existent à la date d'exécution du PLU et ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

- à condition qu'ils abritent une activité existante à la date d'exécution du PLU, l'extension et la reconstruction des bâtiments à usage de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt sont autorisées dans la limite des droits à bâtir fixés sur la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

- Dans le secteur UCa tout projet susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux et notamment la création de dépôt et le transport de matière pouvant provoquer accidentellement ou en permanence des nuisances seront soumis à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD 554, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.2).

- Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetés et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La création de tout nouvel accès sur la R.D. 554 est interdite.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Tout projet de création de voie d'accès à partir d'une voie publique ne doit en aucun cas être susceptible de déstabiliser la structure des voies publiques attenantes existantes ou bien la bonne tenue des parcelles voisines.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Toutefois, lorsque

l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacités suffisantes.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de capacités suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface).

Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,
- ° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

Article UC 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. -Toute construction (balcons non compris) doit respecter un retrait de :

- 30 mètres de l'alignement de la R.D. 554 pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les constructions à autre usage,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou à usage collectif existantes ou à créer,
- 3 mètres pour les piscines.

2. -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) le long de la corniche Toucas, Pagnol et Escudier

b) à l'intérieur des lotissements ou pour des opérations valant division parcellaire bénéficiant de leurs règles propres ;

c) Pour améliorer l'inscription dans le site, dans le cas de terrains en pente, ou pour respecter les plantations existantes. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet ;

d) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existants antérieurement à la date d'exécution du PLU ;

e) dans le cas de construction de garage ou de locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite ;

f) dans le cas de parcelles non construites situées entre deux parcelles construites sur un même alignement par rapport à la voie, la construction nouvelle peut s'implanter en prenant comme alignement le nu des façades des constructions avoisinantes.

Article UC 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. -La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. -La distance comptée horizontalement de tout point de l'aplomb du bassin d'une piscine au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ et $D \geq 3m$).

3. -Toutefois, hormis pour les limites avec le cours d'eau du vallon de Valaury et sous

réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- a) les constructions de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales ;
- b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite ;
- c) à l'intérieur des lotissements ou pour des opérations valant division parcellaire bénéficiant de leurs règles propres ;
- d) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existant antérieurement à la date d'exécution du PLU ;
- e) l'implantation à proximité de la limite ou sur la limite de locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. -Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris), au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

2. -Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) pour les piscines et leurs locaux techniques. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune;
- b) à l'intérieur des lotissements ou pour des opérations valant division parcellaire bénéficiant de leurs règles propres ;
- c) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de l'unité foncière.

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, une emprise supérieure peut être admise :

- a) à l'intérieur des lotissements bénéficiant de leurs règles propres ;
- b) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments existant antérieurement à la date d'exécution du PLU, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale.

UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- d) Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.
- e) pour la construction de logements sociaux locatifs, une hauteur de 9 m sera autorisée sur une surface correspondant à 50% de l'emprise au sol.

2- Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des garages implantés en limite de voie publique est limitée à 3 m.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée :

- a) pour les installations techniques et pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de l'accord des services intéressés ;
- b) pour les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres ;
- c) à l'intérieur des lotissements bénéficiant de leurs règles propres.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

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

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

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

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

2- Dispositions particulières

2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrent à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés "s'emboîtant" sur le profil des restanques existantes, en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes. De manière à conserver une unité paysagère sur l'ensemble du site, il pourra être demandé un traitement en pierres sèches ou un habillage d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

2.2 Les façades

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teints de couleur en harmonie avec la masse des constructions environnantes, choisie obligatoirement parmi la palette de couleurs déposée en mairie correspondant à celle définie par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Paysage (CAUE) pour ce secteur du Var.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture. De même, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles des voies et espaces publics et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera soumise à la commune.

2.3 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées, comprises entre 27 et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes ou de type "stop". Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes. La totalité de la couverture peut être traitée en toiture terrasse pour une meilleure intégration dans le site dans la mesure où est elle est revêtue soit de terre cuite soit de terre végétalisée d'essences locales.

Les souches de cheminée doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être

réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

2.4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles sur un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,80 m ou encore d'un mur plein. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière et de la même couleur que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80m au point moyen.

Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôtures ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante. Les haies vives sont recommandées. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés.

2.5 Les talus de soutènement

La hauteur des talus de soutènement en bordure de voie est limitée à 1,80 m. Si le dénivelé nécessite la réalisation d'un talus plus important, celui-ci doit être réalisé sous forme de restanques dont chaque mur présente une hauteur maximale de 1,50 mètre avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou enduits dans des tons " pierre " de la couleur du site.

Article UC 12 – STATIONNEMENT

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes:

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m² de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m² de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m² de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 logements pour les visiteurs.

b) Pour les maisons individuelles :

1 garage

2 places de stationnement.

c) Pour les groupements de maisons individuelles ou de lots destinés à des maisons individuelles, par maison :

1 garage

1 place de stationnement,

sur les parties communes 1 place de stationnement par maison.

d) Pour les constructions à usage d'habitation destinées à la réalisation de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place par logement.

e) Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : une place de stationnement pour 140 m² de SDP.

f) pour les extensions de constructions à usage artisanal existantes à la date d'exécution du PLU : une place de stationnement pour 60 m² de SDP.

g) Pour les extensions de constructions et installations à usage de commerces existantes à la date d'exécution du PLU : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

h) pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement pour 20 m² de SDP.

i) Pour les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restaurant, il sera demandé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle restaurant.

j) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

2- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantés ou piétonniers. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

3- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

4- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Règlement du Plan Local d'Urbanisme



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

Elle comprend :

- des secteurs UDa et UDb qui correspondent aux périmètres de protection du captage de la Font du Thon.
- un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques.
- un secteur soumis aux risques mouvement de terrain représentés par une trame sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain figurant en annexe (pièce n°6.6) dans lequel s'applique le règlement défini par ce plan.

Il est rappelé qu'à l'intérieur du zonage archéologique accompagnant l'arrêté préfectoral du 29 avril 2005, la saisine du Préfet de Région (DRAC) est obligatoire pour tous travaux soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme (l'arrêté et le zonage cités figurent en annexe du rapport de présentation).

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

Rappels :

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme..
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UD 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article UD2;
- les constructions à usage d'entrepôt;
- Les activités industrielles, artisanales et commerciales dans des lotissements à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UD2;
- dans le secteur UDa, les forages et puits particuliers, tous dépôts ou réservoirs de produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux, ainsi que le passage de canalisations de fluides énergétiques.

Article UD 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone à condition qu'elles existent à la date d'exécution du PLU et ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

- A condition qu'ils abritent une activité existante à la date d'exécution du PLU, l'extension et la reconstruction des bâtiments à usage de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt sont autorisées dans la limite des droits à bâtir fixés sur la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- Dans les secteurs UDa et UDb, tout projet susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux et notamment, la création de dépôts et le transport de matière pouvant provoquer accidentellement ou en permanence des nuisances seront soumis à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD 554, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.2).
- Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La création de tout nouvel accès sur la R.D. 554 est interdite.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Toutefois, lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacités suffisantes.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de capacités suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les raccordements aux voies publiques ou privées doivent être conçus de façon à éviter la libre circulation des eaux pluviales et des matières qu'elles peuvent entraîner.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,

° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Article UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

Article UD 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1.-Toute construction (balcons non compris) doit respecter un retrait de :

- 10 mètres de l'alignement de la R.D. 554 en agglomération,
- 30 mètres de l'alignement de la R.D. 554 hors agglomération pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les constructions à autre usage,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou à usage collectif existantes ou à créer,
- 3 mètres pour les piscines.

2. -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) à l'intérieur des lotissements ou pour des opérations valant division parcellaire bénéficiant de leurs règles propres ;

b) Pour améliorer l'inscription dans le site, dans le cas de terrains en pente, ou pour respecter les plantations existantes. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet ;

c) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existants antérieurement à la date d'exécution du PLU ;

d) dans le cas de construction de garage ou de locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. -La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. -La distance comptée horizontalement de tout point de l'aplomb du bassin d'une piscine au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ et $D \geq 3m$).

3 -Toutefois, hormis pour les limites avec le cours d'eau du vallon de Valaury et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- a) les constructions de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales ;
- b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite ;
- c) des implantations différentes à l'intérieur des lotissements ou pour des opérations valant division parcellaire bénéficiant de leurs règles propres ;
- d) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existant antérieurement à la date d'exécution du PLU ;
- e) l'implantation à proximité de la limite ou sur la limite de locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite.

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

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) à l'intérieur des lotissements ou pour des opérations valant division parcellaire bénéficiant de leurs règles propres ;
- b) pour les piscines et leurs locaux techniques. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune.
- c) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'exécution du PLU ;
- d) Pour améliorer l'inscription dans le site, dans le cas de terrains en pente, ou pour respecter les plantations existantes.

Article UD 9- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, une emprise supérieure peut être admise :

- a) à l'intérieur des lotissements bénéficiant de leurs règles propres ;
- b) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments existant antérieurement à la date d'exécution du PLU, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale.

Article UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des garages implantés en limite de voie publique est limitée à 3 m.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée :

- a) pour les installations techniques et pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de l'accord des services intéressés ;
- b) pour les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres ;
- c) à l'intérieur des lotissements bénéficiant de leurs règles propres ;

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

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

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

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

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

2- Dispositions particulières

2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrier à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés "s'emboîtant" sur le profil des restanques existantes, en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes. De manière à conserver une unité paysagère sur l'ensemble du site, il pourra être demandé un traitement en pierres sèches ou un habillage d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

2.2 Les façades

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teints de couleur en harmonie avec la masse des constructions environnantes, choisie obligatoirement parmi la palette de couleurs déposée en mairie correspondant à celle définie par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Paysage (CAUE) pour ce secteur du Var.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture. De même, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles des voies et espaces publics et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera soumise à la commune.

2.3 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées, comprises entre 27 et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes ou de type "stop". Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes. La totalité de la couverture peut être traitée en toiture terrasse pour une meilleure intégration dans le site dans la mesure où elle est revêtue soit de terre cuite soit de terre végétalisée d'essences locales.

Les souches de cheminée doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

2.4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles sur un mur bahut dont la hauteur maximale ne

devra pas dépasser 0,80 m ou encore d'un mur plein. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière et de la même couleur que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80m au point moyen.

Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôtures ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante. Les haies vives sont recommandées. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés.

2.5 Les talus de soutènement

La hauteur des talus de soutènement en bordure de voie est limitée à 1,80 m. Si le dénivelé nécessite la réalisation d'un talus plus important, celui-ci doit être réalisé sous forme de restanques dont chaque mur présente une hauteur maximale de 1,50 mètre avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou enduits dans des tons " pierre " de la couleur du site.

Article UD 12 – STATIONNEMENT

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes:

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m² de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m² de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m² de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 logements pour les visiteurs.

b) Pour les maisons individuelles :

- 1 garage
- 2 places de stationnement.

c) Pour les groupements de maisons individuelles ou de lots destinés à des maisons individuelles, par maison :

1 garage

1 place de stationnement,

sur les parties communes 1 place de stationnement par maison.

d) Pour les constructions à usage d'habitation destinées à la réalisation de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place par logement.

e) Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : une place de stationnement pour 140 m² de SDP.

f) pour les extensions de constructions à usage artisanal existantes à la date d'exécution du PLU : une place de stationnement pour 60 m² de SDP.

g) Pour les extensions de constructions et installations à usage de commerces existantes à la date d'exécution du PLU : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

h) pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement pour 20 m² de SDP.

i) Pour les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restaurant, il sera demandé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle restaurant.

j) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

2- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantés ou piétonniers. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2 - Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation de 2 arbres d'essence adaptée au sol.

3 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert et plantés.

4 - Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

5 - Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone localisée aux Lingoustes et dans le vallon de Valaury.

Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

La qualité des paysages avec la présence notamment de nombreuses restanques encore entretenues a motivé la mise en place de superficies minimales.

Elle comprend également un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques.

Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

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

Rappels :

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

Article UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article UE2;
- les constructions à usage d'entrepôt;
- Les activités industrielles, artisanales et commerciales dans des lotissements à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UE2.

Article UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

- Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Toutefois, lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacités suffisantes.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de capacités suffisantes.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées et les eaux vannes doivent être dirigées vers un dispositif autonome adapté au sol, conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,
- ° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. -Toute construction (balcons non compris) doit respecter un retrait de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou à usage collectif existantes ou à créer ;

2. -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour améliorer l'inscription dans le site, dans le cas de terrains en pente, ou pour respecter les plantations existantes. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet ;

b) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existants antérieurement à la date d'exécution du PLU ;

c) dans le cas de construction de garage ou de locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite ;

d) dans le cas de parcelles non construites situées entre deux parcelles construites sur un même alignement par rapport à la voie, la construction nouvelle peut s'implanter en prenant comme alignement le nu des façades des constructions avoisinantes.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. -La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) ou de l'aplomb du bassin d'une piscine au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($D=H/2$ et $D \geq 4m$)

2. -Toutefois, hormis pour les limites avec le cours d'eau du vallon de Valaury et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

a) les constructions de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales ;

b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite ;

c) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existant antérieurement à la date d'exécution du PLU ;

d) l'implantation à proximité de la limite ou sur la limite de locaux techniques si la configuration du terrain le nécessite.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. -Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris), au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

2. -Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour les piscines. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune

b) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, une emprise supérieure peut être admise :

a) à l'intérieur des lotissements bénéficiant de leurs règles propres ;

b) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments existant antérieurement à la date d'exécution du PLU, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale.

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

3- Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- d) Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

2- Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des garages implantés en limite de voie publique est limitée à 3 m.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée :

- a) pour les installations techniques et pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de l'accord des services intéressés ;
- b) pour les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres ;

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

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

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

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

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

2- Dispositions particulières

2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrent à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés "s'emboîtant" sur le profil des restanques existantes, en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes. De manière à conserver une unité paysagère sur l'ensemble du site, il pourra être demandé un traitement en pierres sèches ou un habillage d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

2.2 Les façades

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

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions environnantes, choisie obligatoirement parmi la palette de couleurs déposée en mairie correspondant à celle définie par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Paysage (CAUE) pour ce secteur du Var.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture. De même, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles des voies et espaces publics et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera soumise à la commune..

2.3 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées, comprises entre 27 et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes ou de type "stop". Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes. La totalité de la couverture peut être traitée en toiture terrasse pour une meilleure intégration dans le site dans la mesure où est elle est revêtue soit de terre cuite soit de terre végétalisée d'essences locales.

Les souches de cheminée doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

2.4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles sur un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,80 m ou encore d'un mur plein. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière et de la même couleur que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80m au point moyen.

Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôtures ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante. Les haies vives sont recommandées. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés.

2.5 Les talus de soutènement

La hauteur des talus de soutènement en bordure de voie est limitée à 1,80 m. Si le dénivelé nécessite la réalisation d'un talus plus important, celui-ci doit être réalisé sous forme de restanques dont chaque mur présente une hauteur maximale de 1,50 mètre avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou enduits dans des tons " pierre " de la couleur du site.

Article UE 12 – STATIONNEMENT

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes:

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m² de SDP
 - 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m² de SDP, de type T3 et plus,
 - 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m² de SDP en cas d'extension.
 - 1 place de stationnement par tranche de 5 logements pour les visiteurs.
- b) Pour les maisons individuelles :
- 1 garage
 - 2 places de stationnement.
- c) Pour les groupements de maisons individuelles ou de lots destinés à des maisons individuelles, par maison :
- 1 garage
 - 1 place de stationnement,
 - sur les parties communes 1 place de stationnement par maison.
- d) Pour les constructions à usage d'habitation destinées à la réalisation de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place par logement.
- e) pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement pour 20 m² de SDP.
- f) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

2- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantés ou piétonniers. Ils doivent couvrir au moins :

- 70 % de la superficie de l'unité foncière en UE

2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

3- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

4- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation touristique et de loisirs. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de restauration et d'activités de loisirs (pêche, loisirs de plein air), ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur UFa, principalement destiné à recevoir des constructions à usage d'accueil touristique : parc résidentiel de loisir ainsi que les constructions qui lui sont directement liées (bureaux, logements, commerce...). L'aménagement de ce secteur est soumis à la réalisation d'une opération d'ensemble au sein d'une emprise prédéfinie sur le plan de zonage.

- un secteur soumis aux risques mouvement de terrain représentés par une trame sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain figurant en annexe (pièce n°6.6) dans lequel s'applique le règlement défini par ce plan.

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

Rappels :

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme..
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UF 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- a. les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UF2 ;
- b. les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UF2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou déclaration, autres que celles visées à l'article UF2 ;
- Les activités industrielles, artisanales et commerciales dans des lotissements à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- le camping hors des terrains aménagés ;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UF2.

Article UF 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation résidentielle ne sont autorisées que si elles sont liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises dans le secteur.

- Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de la RD 554, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.2).

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetés et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacités suffisantes.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de capacités suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,
- ° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

4.3 Electricité - Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Article UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1.- Toute construction (balcons non compris) doit respecter un retrait de :

- 10 mètres de l'alignement de la R.D. 554 en agglomération,
- 30 mètres de l'alignement de la R.D. 554 hors agglomération pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les constructions à autre usage,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à créer,
- 3 mètres pour les piscines.

2.- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existants antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UF 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) ou de l'aplomb du bassin d'une piscine au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UFa, tout aménagement et toute nouvelle construction devra respecter la bande d'implantation obligatoire définie sur le plan de zonage.

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

a) les constructions de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales ;

b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite ;

c) des implantations différentes dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris), au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour les piscines. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune

b) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'exécution du PLU ;

Article UF 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

Article UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- d) Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

2- Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessous ne doit pas excéder 7 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée :

- a) pour les installations techniques et pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de l'accord des services intéressés ;
- b) pour les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres ;

Article UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

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

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

2. Dispositions particulières

2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrent à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés "s'emboîtant" sur le profil des restanques existantes, en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes. De manière à conserver une unité paysagère sur l'ensemble du site, il pourra être demandé un traitement en pierres sèches ou un habillage d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

2.2 Les façades

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

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions environnantes, choisie obligatoirement parmi la palette de couleurs déposée en mairie correspondant à celle définie par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Paysage (CAUE) pour ce secteur du Var.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture. De même, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles des voies et espaces publics et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera soumise à la commune.

2.3 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à une ou plusieurs pentes opposées, comprises entre 27 et 35 % mais les toitures terrasses peuvent être autorisées.

Les souches de cheminée doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

2.4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles sur un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,80 m ou encore d'un mur plein. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière et de la même couleur que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80m au point moyen.

Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôtures ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante. Les haies vives sont recommandées. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés.

UF 12 – STATIONNEMENT

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes:

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement
- b) Pour les parcs résidentiels de loisirs, 1 place de stationnement par emplacement ou par habitation légère de loisirs ainsi qu'une place supplémentaire par tranche de 10 emplacements.
- c) Pour les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restaurant, il sera demandé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle restaurant.

d) Pour les constructions et installations à usage de commerces, services et de bureaux il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m² de SDP.

e) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

2- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

4- En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantés ou piétonniers. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.

2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants ou les ensembles végétaux de grande valeur.

3- Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec les plantations à raison d'1 arbre pour 4 emplacements de voitures.

4- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

5- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone :

Cette zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'activités médicales ou de maison de retraite, ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur soumis aux risques mouvement de terrain représentés par une trame sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain figurant en annexe (pièce n°6.6) dans lequel s'applique le règlement défini par ce plan.

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

Rappels :

- a) l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1. du Code de l'Urbanisme.

Article UG 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- a. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UG2;
 - b. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UG2;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration autres que celles visées à l'article UG2;
 - les constructions à usage d'activités autres qu'hospitalières et médicales;
 - le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage permanents ou saisonniers;
 - les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir;
 - les carrières;
 - les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UG2.

Article UG 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises dans le secteur.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées au fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de ne pas entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacités suffisantes.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de capacités suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,
- ° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Article UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Toute construction (balcons non compris) doit respecter un retrait de :
 - 30 mètres de l'alignement de la R.D. 554 pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les constructions à autre usage,
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à créer,
 - 3 mètres pour les piscines.
2. -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existants antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UG 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. -La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
2. -Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
 - a) les constructions de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales ;
 - b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite ;
 - c) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. -Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris), au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 10 mètres.

2. -Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UG 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.

Article UG 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- d) Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

2- Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée :

- a) pour les installations techniques et pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de l'accord des services intéressés ;
- b) pour les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à 9 mètres.

Article UG 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

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

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

2. Dispositions particulières

2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrent à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés "s'emboîtant" sur le profil des restanques existantes, en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes. De manière à conserver une unité paysagère sur l'ensemble du site, il pourra être demandé un traitement en pierres sèches ou un habillage d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

2.2 Les façades

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

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teints de couleur en harmonie avec la masse des constructions environnantes, choisie obligatoirement parmi la palette de couleurs déposée en mairie.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera soumise à la commune.

2.3 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées, comprises entre 27 et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes ou de type "stop". Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes. La totalité de la couverture peut être traitée en toiture terrasse pour une meilleure intégration dans le site dans la mesure où elle est revêtue soit de terre cuite soit de terre végétalisée d'essences locales.

Les souches de cheminée doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

2.4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles sur un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,80 m ou encore d'un mur plein. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80 m au point moyen.

2.5 Les talus de soutènement

La hauteur des talus de soutènement en bordure de voie est limitée à 1,80 m. Si le dénivelé nécessite la réalisation d'un talus plus important, celui-ci doit être réalisé sous forme de restanques dont chaque mur présente une hauteur maximale de 1,50 mètre avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou enduits dans des tons " pierre " de la couleur du site.

Article UG 12 – STATIONNEMENT

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes:

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement
- b) Pour les constructions et installations à usage médical et de maison de retraite : 1 place pour 2 lits.
- c) Pour les constructions et installations à usage de bureaux, il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m² de SDP.
- d) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

2- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantés ou piétonniers. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation des sols est l'habitation.
- 2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- 3- Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec les plantations à raison d'1 arbre pour 4 emplacements de voitures.
- 4- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Règlement du Plan Local d'Urbanisme



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

Cette zone est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

Elle contient de nombreuses constructions mais elle est aujourd'hui insuffisamment équipée en infrastructures. Ainsi, hormis des extensions limitées, toute nouvelle construction ne pourra y être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation du ou des réseaux d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, ceux-ci existant en périphérie immédiate de la zone et disposant d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur la zone.

L'ouverture à l'urbanisation se fera par conséquent au fur et à mesure de la réalisation du réseau d'eau potable (e) et/ou du réseau d'assainissement (a) et/ou de l'aménagement d'une voirie de capacité suffisante (v).

Cette zone est ainsi partagée en plusieurs secteurs :

- un secteur AUv dont l'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'aménagement de la voirie,
- un secteur AUe qui bénéficie d'une voirie de capacité suffisante mais dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation du réseau collectif d'eau potable,
- un secteur AUev dont l'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation du réseau collectif d'eau potable et de l'aménagement de la voirie;
- des secteurs AU1av et AU2av dont l'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation du réseau collectif d'assainissement et de l'aménagement de la voirie;
- des secteurs AU1eav et AU2eav dont l'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation du réseau collectif d'assainissement, de la réalisation du réseau collectif d'eau potable et de l'aménagement de la voirie.

Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

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

Rappels :

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme..
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article AU2 ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article AU2 ;
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article AU2;
- les constructions à usage d'entrepôt;
- Les activités industrielles, artisanales et commerciales dans des lotissements à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article AU2.

Article AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

- Indépendamment de la réalisation des réseaux, les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du P.L.U., ainsi que leur extension sont autorisés si cette dernière n'excède pas 30 % de la SDP initiale en une seule fois et dans la limite de la SDP maximale autorisée dans le secteur.

- Pour tout nouveau projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 50 % de la surface de plancher, à minima, doivent être dédiés au logement locatif social.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetés et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Toutefois, lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacités suffisantes.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées et les eaux vannes doivent être dirigées vers un dispositif autonome adapté au sol, conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs AU1av, AU2av, AU1eav et AU2eav, toute nouvelle construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de capacités suffisantes.

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

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,

° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Article AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1- Toute construction (balcons non compris) doit respecter un retrait de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou à usage collectif existantes ou à créer.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1-La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) ou de l'aplomb du bassin d'une piscine au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($D=H/2$ et $D \geq 4m$)

2- Toutefois, l'édification de bâtiment jouxtant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,20 m. sur cette limite.
- S'il existe déjà une construction sur cette limite.

3- Sur les berges des ruisseaux, toute construction, installation ou clôture devra être implantée à 10 m. de l'axe du ruisseau.

Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

1- Les extensions à usage d'habitation des constructions existantes doivent obligatoirement être contiguës.

2- Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

Article AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

- d) Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

2- hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

La hauteur des garages implantés en limite de voie publique est limitée à 3 m.

Toutefois, ne sont soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

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

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

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

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

2- Dispositions particulières

2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrent à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés "s'emboîtant" sur le profil des restanques existantes, en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes. De manière à conserver une unité paysagère sur

l'ensemble du site, il pourra être demandé un traitement en pierres sèches ou un habillage d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

2.2 Les façades

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

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions environnantes, choisie obligatoirement parmi la palette de couleurs déposée en mairie correspondant à celle définie par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Paysage (CAUE) pour ce secteur du Var.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture. De même, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles des voies et espaces publics et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera soumise à la commune..

2.3 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées, comprises entre 27 et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes ou de type "stop". Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes. La totalité de la couverture peut être traitée en toiture terrasse pour une meilleure intégration dans le site dans la mesure où est elle est revêtue soit de terre cuite soit de terre végétalisée d'essences locales.

Les souches de cheminée doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

2.4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles sur un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,80 m ou encore d'un mur plein. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière et de la même couleur que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80m au point moyen.

Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôtures ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante. Les haies vives sont recommandées. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés.

2.5 Les talus de soutènement

La hauteur des talus de soutènement en bordure de voie est limitée à 1,80 m. Si le dénivelé nécessite la réalisation d'un talus plus important, celui-ci doit être réalisé sous forme de restanques dont chaque mur présente une hauteur maximale de 1,50 mètre avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou enduits dans des tons " pierre " de la couleur du site.

Article AU 12 – STATIONNEMENT

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes:

a) Pour les constructions à usage d'habitation collective, il sera demandé la réalisation de

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m² de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m² de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m² de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 lots ou logements pour les visiteurs, dans le cadre de réalisation de lotissements ou de groupes d'habitations.

b) pour les maisons individuelles :

- 1 garage
- 2 places de stationnement,

c) pour les groupements de maisons individuelles ou de lots destinés à des maisons individuelles, par maison :

- 1 garage
- 1 place de stationnement,
- sur les parties communes 0,5 places de stationnement par maison.

d) Pour les constructions et installations à usage de services et de bureaux il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m² de SDP.

e) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantés ou piétonniers. Ils doivent couvrir au moins :

70 % de la superficie de l'unité foncière.

2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

3- Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres de préférence fruitiers doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre par 200m² de terrain.

4- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Règlement du Plan Local d'Urbanisme



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se localise dans la vallée du Gapeau (au nord du village) et aux Pouraques.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole ainsi que les extensions, sous conditions, des constructions existantes.

Elle comprend un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques.

Elle comprend également un secteur soumis aux risques mouvement de terrain représentés par une trame en pointillés sur les documents graphiques et identifié précisément dans le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain figurant en annexe (pièce n°6.6) dans lequel s'applique le règlement défini par ce plan.

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

Rappels :

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme..
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article A 2,
- Toute extraction de terre est interdite.

Article A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. A condition qu'ils soient directement nécessaires ou liés à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement de constructions (voir critères en annexe) :

- Les bâtiments techniques,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux logements des personnes attachées au fonctionnement d'une exploitation agricole dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La SDP ne doit pas excéder 250 m², sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
- La réhabilitation des constructions existantes en vue de permettre les activités d'accueil, de gîtes ou de chambres d'hôtes, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration nécessaires à une exploitation agricole.
- Les piscines et leurs bâtiments annexes non ouverts au public, sur les parcelles supportant une unité d'habitation. Les locaux annexes de la piscine (locaux d'entretien, stockage...), ne peuvent dépasser une SDP de 20 m².

2. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.

3. Les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage, de la RD 554, doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 figurant en annexe (pièce n°6.2),

4. Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du P.L.U., ainsi que leur extension sont autorisés si cette dernière n'excède pas 30 % de la SDP initiale en une seule fois et dans la limite de 250 m² de SDP. Les extensions seront obligatoirement adossées aux constructions à usage d'habitation existantes. Les annexes pourront être dissociées de la construction principale mais à une distance maximale de cette dernière de 30 m.

5. Les piscines sont autorisées à condition que l'unité foncière supporte une construction à usage d'habitation existante à la date d'exécution du P.L.U.

SECTION II CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementation et prescriptions en vigueur, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services publics ou d'intérêt collectif.

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetés et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La création de tout nouvel accès sur la RD 554 est interdite.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée de 4 m. minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau Potable

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre forage conformément aux prescriptions réglementaires, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés, ruisseaux ou autres réseaux superficiels est interdite.

b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément aux prescriptions des annexes sanitaires.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés sont imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

3. Electricité - télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Toute construction (balcons non compris) doit être implantée à une distance minimale de :
 - 70 mètres de l'alignement de la RD 554,
 - 10 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

En cas d'élargissement projeté ou de création de voie nouvelle, l'axe et la limite d'emprise de la voie seront déterminés à partir du tracé de la voie projetée.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- pour les travaux confortatifs et d'agrandissement des constructions existantes à la date d'exécution du PLU;
- pour les serres.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

2. Toutefois, les serres peuvent être implantées à 2 mètres des limites séparatives sauf dans le cas où la limite séparative constitue en même temps une limite de zone.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation au maximum à 30 mètres des bâtiments techniques existants pourra être modifiée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés.

Article A 9- EMPRISE AU SOL

Néant

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

- d) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- e) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- f) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation susceptibles d'être autorisées dans la zone ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des nécessités techniques.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- a) Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- b) Dans le cas de reconstitution ou de restauration de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à 6 mètres.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

L'aspect extérieur des constructions et bâtiments, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

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

2. Dispositions particulières

2.1 Couleurs

Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.

2.2 Pentés des couvertures

La couverture des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles doit être à une ou deux pentes. La pente de la toiture doit être identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.

2.3 Tuiles

Les tuiles doivent être de type " canal " ou rondes, et tuiles romanes. Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire. Les tuiles plates, mécaniques et les éverites sont interdites.

2.4 Souches

Les souches devront être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.5 Façades

Les escaliers extérieurs devront être traités en maçonnerie. Les cheminées, éléments fonctionnels ou décoratifs, loggias, balcons, seront simples et de caractère traditionnel local.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, soubassements en appareillage, fausses pierres, et toute construction en matériaux légers, couvertures en plaques de fibrociment ou en aluminium.

2.6 Clôtures

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires-voies. La hauteur de la clôture ou du grillage est de 2 m au maximum.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits " décoratifs " et les portiques d'entrée sont interdits.

Article A 12 – STATIONNEMENT

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

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

ANNEXE au règlement de la zone A

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette SMI, et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de production végétales et/ou animales ne disposent pas d'une SMI définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Règlement du Plan Local d'Urbanisme



IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone :

La zone "N" recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages et de la biodiversité, ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel. Toute nouvelle construction y est donc interdite en dehors des possibilités d'extension, sous conditions, des constructions existantes.

Elle comprend :

- des secteurs Na et Nb qui correspondent au périmètre de protection de captage d'eau potable de la Font du Thon.
- un secteur Ni qui correspond à une zone à vocation touristique et de loisirs où sont autorisées, au sein d'emprises prédéfinies, les constructions à usage d'accueil touristique : hébergement hôtelier, restauration, habitations légères de loisirs, terrain de golf et les constructions et installations liées à ces activités;
- un secteur Ns destiné à recevoir des constructions et installation nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, notamment des équipements à vocation sportive ou socio-culturelle.

Elle comprend également un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques.

De même elle comprend des secteurs soumis aux risques mouvement de terrain représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques et identifiés précisément dans le Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain joint en annexe (pièce n°6.6) dans lequel s'applique le règlement défini par ce Plan.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme..
- b) Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- a- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article N 2,
- b- Les constructions à usage d'habitation, d'activités et de services autres que celles visées à l'article N 2,
- c- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration,
- d- les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules,
- e- les terrains de camping et de caravanage,
- f- le stationnement isolé de caravanes,
- g- les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs hormis en zone NI,
- h- les entrepôts commerciaux,
- i- les locaux industriels,
- j- Le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables,
- k- Les carrières.

Article N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques divers d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils respectent l'environnement.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'exécution du P.L.U., ainsi que leur extension sont autorisés si cette dernière n'excède pas 30 % de la SDP initiale en une seule fois et dans la limite de 250 m² de SDP. Les extensions seront obligatoirement adossées aux constructions à usage d'habitation existantes. Les annexes pourront être dissociées de la construction principale mais à une distance maximale de cette dernière de 30 m.
- Les piscines sont autorisées à condition que l'unité foncière supporte une construction à usage d'habitation existante à la date d'exécution du P.L.U.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour permettre les constructions autorisées à l'article N 2, le terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons

3.2 Voirie

Les terrains susceptibles de recevoir les constructions autorisées à l'article N 2 doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être équipée d'une installation d'eau potable :

- soit par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable
- soit, si cette alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, elles doivent être envoyées sur un dispositif d'assainissement autonome agréé conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées seront par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3 Electricité- Télécommunications

En dehors de la zone NI, toute nouvelle création de réseau électrique ou de télécommunications ainsi que tout nouveau raccordement à ces réseaux sont interdits sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Quand le réseau électrique basse tension existe, le réseau de télécommunications doit utiliser les supports existants.

Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction (balcons non compris) doit être implantée à une distance minimale de :

- 70 mètres de l'alignement de la RD 554,
- 10 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. – En zone NI, les constructions devront obligatoirement respecter le périmètre d'implantation obligatoire défini sur le plan de zonage
2. -La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
3. –Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris), au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article N 9- EMPRISE AU SOL

Néant

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions autorisées à l'article N 2

Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

1- Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

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

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

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

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

3. Dispositions particulières

2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encadrer à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés "s'emboîtant" sur le profil des restanques existantes, en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes. De manière à conserver une unité paysagère sur l'ensemble du site, il pourra être demandé un traitement en pierres sèches ou un habillage d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

2.2 Les façades

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

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions environnantes, choisie obligatoirement parmi la palette de couleurs déposée en mairie correspondant à celle définie par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Paysage (CAUE) pour ce secteur du Var.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture. De même, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles des voies et espaces publics et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera soumise à la commune..

2.3 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées, comprises entre 27 et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes ou de type "stop". Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminée doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible.

Les volets en PVC, le stockage à l'air libre de matériaux et de produits inflammables est interdit.

2.4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,80 m. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière et de la même couleur que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80m au point moyen.

Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôtures ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante. Les haies vives sont recommandées. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés.

Pour des raisons de prévention du risque incendie, les matériaux utilisés pour les enduits et les couvertures doivent être le moins inflammable possible.

2.5 Les talus de soutènement

La hauteur des talus de soutènement en bordure de voie est limitée à 1,80 m. Si le dénivelé nécessite la réalisation d'un talus plus important, celui-ci doit être réalisé sous forme de restanques dont chaque mur présente une hauteur maximale de 1,50 mètre avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou enduits dans des tons " pierre " de la couleur du site.

Article N 12 – STATIONNEMENT

En zone Ns et NI, il sera demandé la réalisation de :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement
- b) Pour les habitations légères de loisirs, 1 place de stationnement par unité ainsi qu'une place supplémentaire par tranche de 10 emplacements.
- c) Pour les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restaurant, il sera demandé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle restaurant.
- d) Pour les constructions et installations à usage de commerces et de bureaux il sera demandé la réalisation d'une place de stationnement pour 20 m² de SDP.
- e) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

Ces places doivent être aménagées sur le terrain même. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, hôtelier,...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

ANNEXE : Cartographie des secteurs concernés par le retrait et le gonflement des sols argileux



Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'équipement
de la mer

Commune : SOLLIES-TOUCAS

Aléa retrait/gonflement des argiles

PLAN D'ASSEMBLAGE

OCTOBRE 2008

SCAN25©IGN2007



PLANCHE 1

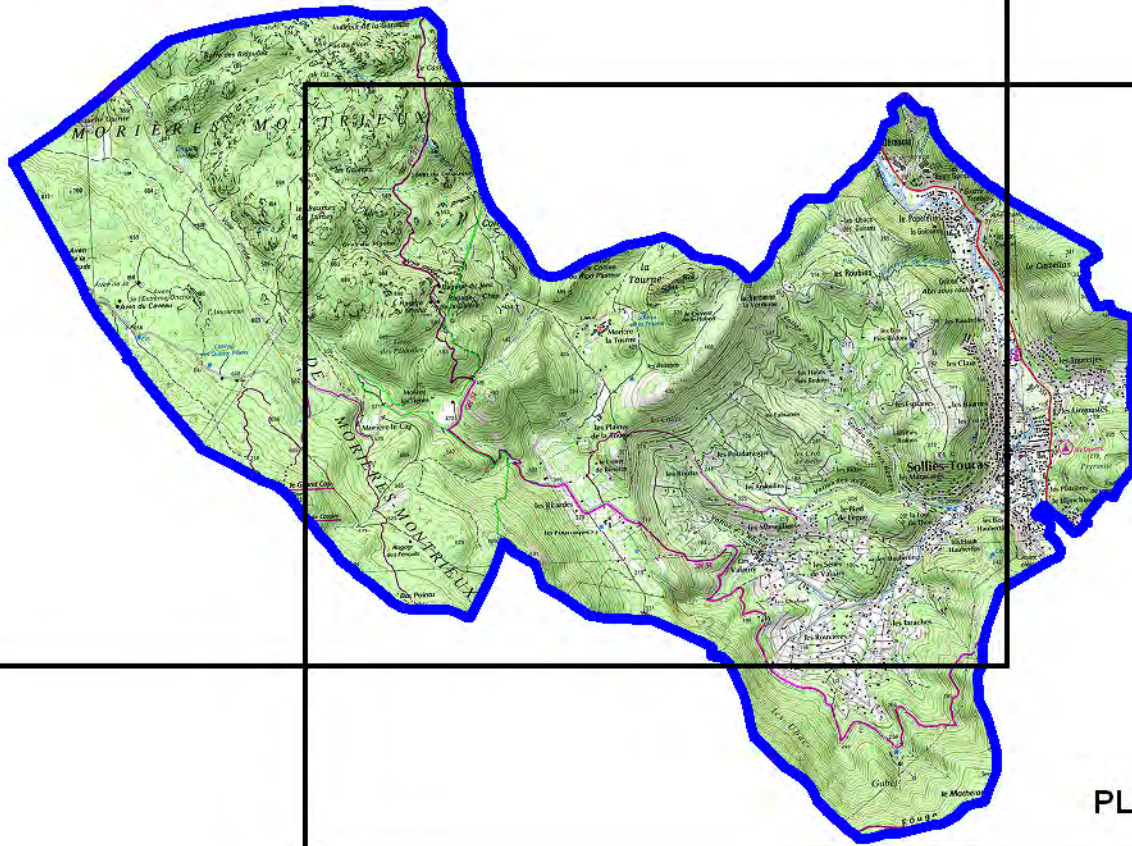


PLANCHE 2



Ministère de l'Énergie, de l'Équipement et du Transport
Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

ALEA RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

Commune : SOLLIES-TOUCAS Planche 1

OCTOBRE 2008

Echelle : 1/ 25000

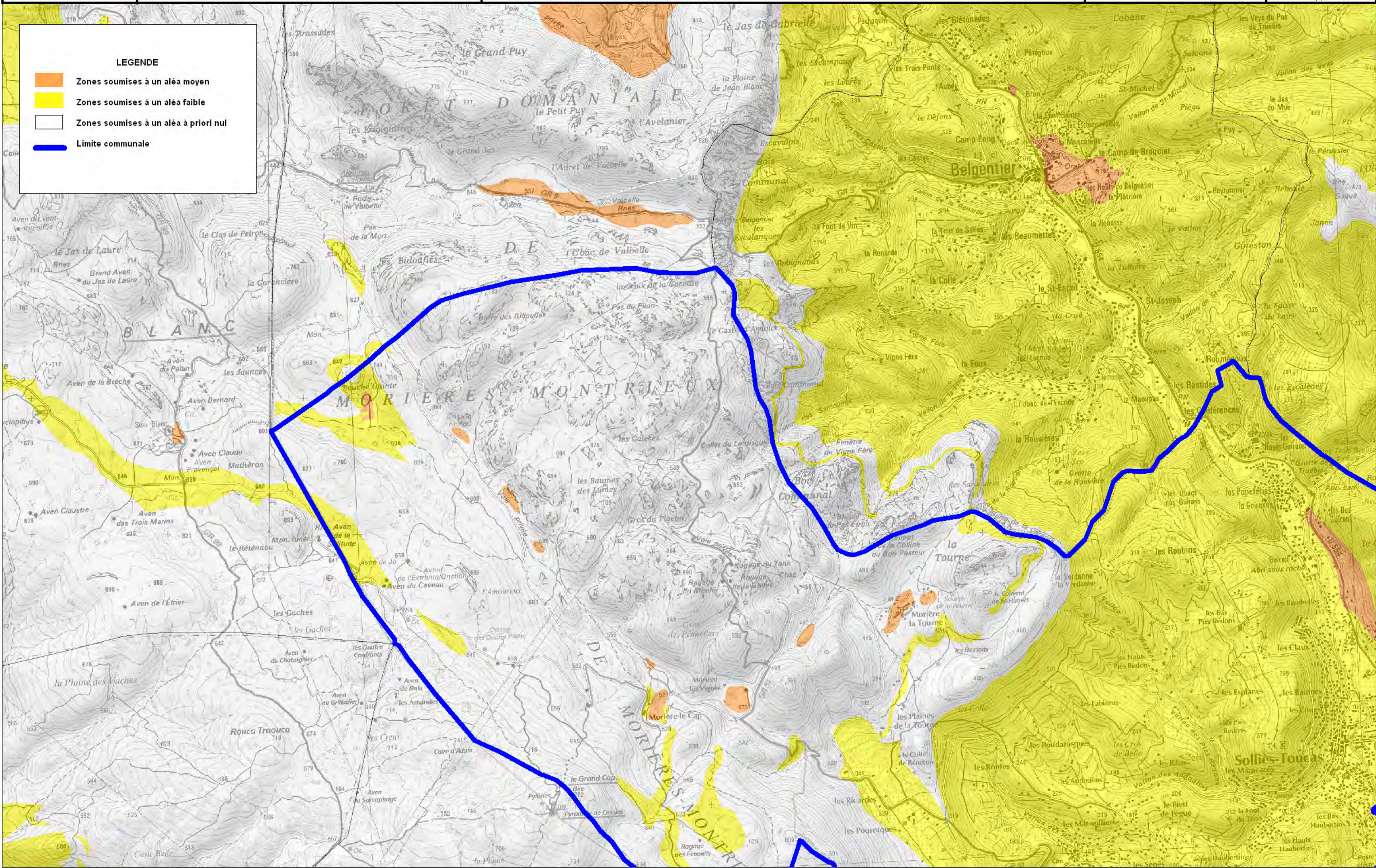
Source : BRGM - Avril 2007
SCAN25@IGN2007

N



LEGENDE

- Zones soumises à un aléa moyen
- Zones soumises à un aléa faible
- Zones soumises à un aléa a priori nul
- Limite communale





Mission de l'Etat :
 de protéger, de promouvoir
 et de développer dans
 le respect de l'environnement
 le territoire national

ALEA RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

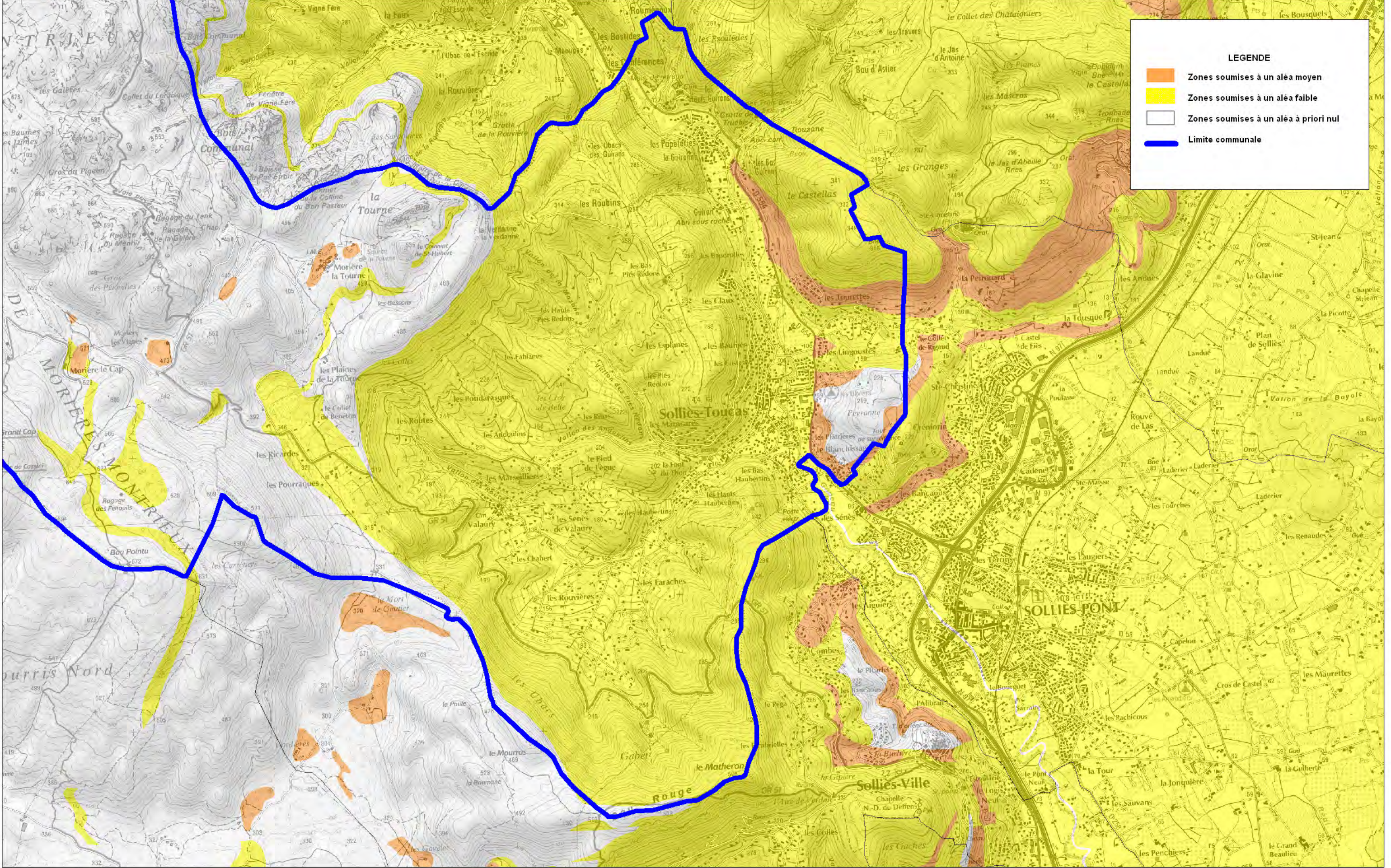
Commune : SOLLIES-TOUCAS Planche 2

OCTOBRE 2008

Echelle : 1/ 25000

Source : BRGM - Avril 2007
 SCAN25@IGN2007

N



LEGENDE

- Zones soumises à un aléa moyen
- Zones soumises à un aléa faible
- Zones soumises à un aléa a priori nul
- Limite communale