

NEOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°4.1.1

Règlement

Modification de droit commun n°1



Approbation du PLU : DCM du 23/01/2018

Modification du PLU approuvée par : DCM du 26/04/2022



Table des matières

Titre 1 : Dispositions générales	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	14
Zone Ua	15
Zone Ub	28
Zone Uc.....	39
Zone Ud	51
Zone Ue	64
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	73
Zone 1AU	74
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	85
Zone A	86
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	98
Zone N	99
STECAL Npv.....	112

Titre 1 : Dispositions générales

PREAMBULE Régime applicable

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent PLU est soumis au régime des « PLU Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).

Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le présent document est élaboré, dans sa forme, selon les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Cependant, pour plus de lisibilité, les références aux articles du code de l'urbanisme sont celles du code de l'urbanisme en vigueur.

Article 1 : Champ d'application territoriale du plan

Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **NÉOULES**.

Article 2 : Portée générale du règlement

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N), les secteurs propres à chaque zone, ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

Article 3 : Structure du règlement

Le règlement comprend 5 titres :

- Titre 1 : Dispositions générales
- Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
- Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

Les titres 2 à 5 comprennent chacun les 16 articles suivants :


- Article.1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article.5 : Superficie minimale des terrains constructibles (Disposition abrogée).
- Article.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article.9 : Emprise au sol des constructions
- Article.10 : Hauteur maximale des constructions
- Article.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Article.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
 Article.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
 Article.14 : Coefficient d'occupation du sol (Disposition abrogée)
 Article.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
 Article.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 : Division du territoire en zones et documents graphiques

a) Des zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) et en secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.


Intitulé	Exemple de représentation graphique
délimitation des zones U, AU, A et N définis par l'article R151-17 du code de l'urbanisme	

Chaque zone, chaque secteur, chaque STECAL, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. « documents n°4-2, documents graphiques »).

Les documents graphiques du règlement peuvent également comporter diverses indications graphiques additionnelles (cf. ci-après). Certaines règles peuvent faire exclusivement l'objet d'une représentation dans le document graphique, conformément à l'article R151-11 du code de l'urbanisme.

b) Des Emplacements Réservés (ER)

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans de zonage, établis sur un fond de plan cadastral, conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Emplacements Réservés définis par l'article R151-34 du code de l'urbanisme	

Le droit de délaissement : le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme.

→ Le document 4.1.3 du PLU liste ces emplacements réservés, en détaille l'objet et définit le bénéficiaire.




c) Identification des secteurs potentiellement inondables

La commune est soumise à un risque d'inondation. En l'absence de Plan de Prévention des Risque d'Inondation (PPRI), la délimitation de ce risque est fondée sur l'Atlas des Zones Inondables (AZI) établi par la DREAL paca. L'AZI est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau. Les zones inondables sont délimitées par une méthode Hydro géomorphologique qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives.

Le PLU de Néoules prend en compte :

- Le lit majeur et lit mineur du cours d'eau de l'Issole et de ses affluents, cartographié par l'atlas des zones inondables sur le territoire communal, porté à connaissance par l'Etat ;
- L'étude spécifique, réalisée par le bureau d'études hydrauliques INGEROP en 2015, laquelle vient compléter l'atlas des zones inondables. Les secteurs concernés sont : le STECAL « Nt » (cirque existant) et le secteur agricole de maraichage « Aj », dans lequel une seule construction est existante. Cette étude est à consulter dans les annexes générales du PLU, document n°5 du PLU.

Les espaces indiqués comme soumis à un aléa inondation sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (documents 4.2 du PLU) :


<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>Délimitation secteurs soumis à un aléa inondation : lit majeur et lit majeur exceptionnel, source : Atlas des Zones Inondables (DREAL PACA)</i>	
<i>Délimitation secteurs soumis à un aléa inondation : lit mineur, source : Atlas des Zones Inondables (DREAL PACA)</i>	
<i>Délimitation secteurs soumis à un aléa inondation : zone inondable définie par le Bureau d'études hydrauliques, INGEROP 2015</i>	

👉 Le risque inondation est classé en zones A, Ap,Aj, N, Nh ou STECAL Nt.

d) Identification des secteurs à risque géologique


Le PLU de Néoules prend en compte la synthèse des résultats des sondages et mesures profondes réalisées en janvier 2017 par le bureau d'études SOLDATA, dans le **secteur urbain de Cassède, zone Udr**. La cartographie de cette étude est à consulter dans les annexes générales du PLU, document n°5 du PLU. Elle identifie les terrains potentiellement plus argileux et/ou perturbés, et les terrains potentiellement à risque de cavités et/ou de décompressions.

Les espaces indiqués comme soumis à un aléa géologique sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (documents 4.2 du PLU) :

<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>Délimitation secteurs soumis à un aléa:</i>	

e) Des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.»

Intitulé	Exemple de représentation graphique
<i>bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination définis par l'article R151-35° du code de l'urbanisme</i>	



→ Trois bâtiments situés en zone « N » naturelle font l'objet de cette désignation, il s'agit :

- **du bastidon du transformateur**, situé à proximité du parc solaire, au sud du territoire : la réhabilitation du bastidon et son changement de destination sont autorisés, à condition que le changement de destination soit à usage d'accueil du public ou nécessaires aux services publics.
- **de la bergerie de la Verrerie**, située à proximité du parc solaire, au sud du territoire : la réhabilitation de la bergerie et son changement de destination sont autorisés, à condition que le changement de destination soit à usage d'accueil du public ou nécessaires aux services publics.
- **de la salle de spectacle de Chateauloin** : sa destination autorisée est à usage d'accueil du public, de salle d'art et de spectacle ou nécessaire aux services public.

Pour chacun de ces trois changements de destination autorisé, rappelons que conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

f) Des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

L'article L151-19 : du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation».

Intitulé :	Exemple de représentation graphique
<i>Identifie et localise le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural défini par l'article R151-41 du code de l'urbanisme</i>	<p>Elément ponctuel :</p>  <p>Elément linéaire :</p> 

L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut (...)3° identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. ».

Ces prescriptions sont les suivantes : seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels.

Les surélévations, extensions, ajouts parasites, démolitions sont interdites. L'état originel doit être restitué. Les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial sont à conserver dans leur intégrité.

- *Tous travaux exécutés sur ces bâtiments ou leurs abords immédiats doivent respecter le caractère des dites constructions, de leurs annexes et des aménagements paysagers.*

- Les particularités structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur,
- Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront préservées et valorisées notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures anciennes de qualité,
- Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre, Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment (proscrire les supports publicitaires).

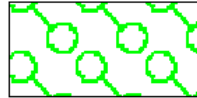
→ Les constructions faisant l'objet de cette désignation sont répertoriées dans le document 4.1.4 et identifiés aux documents graphiques. **Fait partie de cette liste, la Zone de Présomption de Patrimoine Archéologique de ND de Trians.**

→ **Cas particulier des implantations en bordure des murs historiques :**

- Le document n°4.1.4 du PLU « Liste du patrimoine identifié » localise les murs historiques de Néoules à protéger.
- Le plan de zonage, pièce n°4.2.1 du PLU, identifie les tracés des murs concernés par cette protection.
- Le long de ces murs, les annexes sont autorisées en limite séparatives.

g) Les Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver

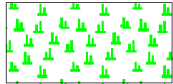
Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment son article L113-1, et autres législations et réglementations en vigueur les concernant (dont l'article L151-23 du code de l'urbanisme), sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Espaces boisés classés définis par l'article R151-31 du code de l'urbanisme	

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, sauf exceptions listées par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexes au règlement).

h) Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger

Dans les zones urbaines, peuvent être identifiés des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, structures paysagères à conserver... et par conséquent inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Sur ces espaces, tous situés en zone urbaines, aucune construction principale n'est autorisée ; seuls sont autorisés sur ces espaces les accès (voiries, cheminements piétons perméables) et les annexes aux constructions principales (emprise limitée à 30% de leur emprise totale).

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger en zones U ou AU	

Article 5 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme. Le présent règlement a été établi en tenant compte des articles L122-1 et suivants (Loi Montagne) du code de l'urbanisme. Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que : des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc...

Article 6 : Autorisations d'urbanisme

Rappel aux pétitionnaires : Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :

- **l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la décision prise par le conseil municipal le 17 septembre 2007** (voir en annexe du règlement).
- les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ; les couleurs des enduits doivent être conformes au nuancier disponible en mairie « *Etude architecturale chromatique et palette de couleur* » élaborée par le CAUE en novembre 2014).
- les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral, et par Délibération du Conseil municipal relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement).
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Article 6 bis : les divisions

Conformément à l'article L115-3, dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

Article 6 ter : Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

Conformément au décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location et aux dispositions du code de la construction et de l'habitation ; la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat, si la commune a pris une délibération en ce sens.

Article 7 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif

Les ouvrages, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.

Ces ouvrages techniques d'intérêt général ou collectif (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

Article 8 : Secteurs soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU)

Régi par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.

Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique, annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU).

Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. proposition de zonage du Droit de Préemption dans les « Annexes Générales », document n°5 du PLU).

Article 9 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux Documents graphiques du règlement (documents n°4-2) et listées au sein des Annexes Générales (documents n°5).

Article 10 : Conservation des eaux potables et minérales

A l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées.

L'arrêté en date du **24 janvier 2000 déclarant d'utilité publique le forage des Clos** et instituant des périmètres de protection et les travaux de dérivation des eaux des forages des Clos sur Néoules, doit impérativement être respecté : l'arrêté et les parcelles concernées sont identifiées dans les annexes du règlement (document n°4-1-2 du PLU).

- Des parcelles classées Ap, Ns, N, Ub, Uc, Ud sont concernées par le **périmètre de protection éloignée**.
- Quant au **périmètre de protection rapprochée**, celui-ci est classé en secteur Uda, et bénéficie d'une réglementation particulière limitant l'urbanisation de la zone.
- Le forage, **périmètre de protection immédiate**, est situé en secteur Uda.

Article 11 : Conservation des espèces protégées

Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.

Article 12 : Règlements des lotissements

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

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

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

Article 13 : Reconstruction à l'identique

Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (...). »

Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

Article 14 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

Application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;»

Article 15 : Motifs de prescriptions spéciales

Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose :

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

Article 16 : Constructions existantes

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes » il s'agit des constructions « existantes à la date d'approbation du PLU».

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU», il s'agit de leur existence légale administrative dûment démontrée (cf. lexique, annexe au règlement, document 4.1.2 du PLU).

Article 17 : Adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
- Elle doit être limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. 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.

Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article 18 : Protection du patrimoine archéologique

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

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE - Bâtiment Austerlitz

21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1

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

Les zones d'intérêt historique sont les parcelles directes et qui jouxtent les sites suivants : Grotte préhistorique de la Baume (abri sous roche) à Saint Thomé, l'emplacement du village fortifié initial à Saint Thomé, la ferme Gallo-Romaine du quartier Saint Jean, le château et l'Eglise du XVIème siècle, Châteauloin (Xème siècle)... cette liste n'est pas exhaustive.

→ Le document 4-1-4 du PLU recense, entre autres, la Zone de Présomption du Patrimoine Archéologique de ND de Trians.

Article 19 : Le débroussaillage

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé en (cf. annexes au présent règlement).

Article 20 : Le défrichage

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichage d'une superficie, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'un examen « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichage d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.

Article 21 : Protection contre le bruit des transports terrestres

Sur le territoire de la commune, la route départementale RD557 est classée voie bruyante.

Se référer aux annexes du règlement, document 4.1.2 dans lequel figurent les secteurs concernés.

Article 22 : Règles parasismiques

Le département du Var est situé entre les zones sismiques du couloir rhodanien et la faille dite de Nice. La sismicité historique s'inscrit dans des intensités comprises entre les degrés IV et VIII de L'échelle MSK. La commune est classée en zone de sismicité par le décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité du Var. De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci ;
- catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

Catégorie d'importance du bâtiment :	Description :
I	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.

II	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitations individuelles ▪ Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5 ▪ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 mètres. ▪ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure ou égale à 28 mètres et pouvant accueillir 300 personnes maximum ▪ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes ▪ Parcs de stationnement ouverts au public
III	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ERP de catégories 1, 2 et 3 ▪ Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 mètres ▪ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ▪ Etablissements sanitaires et sociaux ▪ Centres de production collective d'énergie ▪ Etablissements scolaires
IV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ▪ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ▪ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ▪ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ▪ Centres météorologiques.

Remarques : Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue. Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

Application de l'Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels. Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

Zone de sismicité :		Catégorie d'importance du bâtiment :			
		I	II	III	IV
Néoules ⇒	Zone 1 Aléa très faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence	Aucune exigence
	Zone 2 Aléa faible	Aucune exigence	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$
	Zone 3 Aléa modéré	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,1 \text{ m/s}^2$
	Zone 4 Aléa moyen	Aucune exigence	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 $a_{gr} = 1,6 \text{ m/s}^2$

Ces dispositions s'appliquent : aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ; aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ; aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

Les établissements scolaires simples en zone 2 sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Règles forfaitaires simplifiées : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment. Les règles PS-MI «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

*

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

U

Zone Ua

Caractère de la zone

« La zone Ua représente principalement la délimitation du village, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Extraits du rapport de
présentation :

⇒ Le château fait l'objet de recommandations spécifiques inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), voir le document n°3 du PLU.

La zone Ua comporte 3 secteurs :

⊗ **Uag** : secteurs où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU

⊗ **Uah** : délimitant les hameaux.

⊗ **Uaj** : délimitant les jardins et cours d'agrément à conserver dans le village. »

Article Ua 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ua, Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux ...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.

☒ **En secteur Uaj** : toutes nouvelles constructions ou extensions sont interdites hormis celles citées à l'article Ua 2.

Article Ua 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Ua et des secteurs Uag et Uah, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues et places suivantes n'est autorisé qu'à destination de services, de bureaux, de commerces ou d'artisanat, d'équipements publics, et d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage :
 - Placette de l'Etoile,
 - Place de la convention,
 - Place du Château,
 - Place de la Liberté,
 - Rue de l'Eglise,
 - Rue de la République,
 - Rue Jean Jaurès,
 - Avenue de la Libération,
 - Rue Aubanel,
 - Avenue de Provence,
 - Rue du Berger,
 - Rue des Chasseurs,
 - Avenue Front Marcellin.
- Pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 25% de la surface de plancher du programme doit être destinée à des logements agréés par l'Etat.
- Pour le **patrimoine** identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. **Consulter la liste au document n°4-1-4 du PLU.**

- Le **château** fait l'objet de recommandations spécifiques : se reporter à l'OAP, document n°3 du PLU. Toute intervention devra faire l'objet d'un avis auprès du Service Régional de l'Archéologie (DRAC PACA).
- Toute intervention sur les **éléments de paysage** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (« plantations à réaliser » ainsi que « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ») est conditionnée au respect de la règle prévue dans les Dispositions Générales (Titre 1 du règlement), article 4, paragraphe h).
- A l'intérieur des **périmètres de protection** liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (*cf. document n°05 du PLU*).
- Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. document 4.1.2, annexe au règlement*). Les prescriptions de nature à assurer la préservation des espaces boisés classés sont prévues aux articles L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme.
- Les **canaux**, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **1 mètre** des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

☒ **Dans le secteur Uag :**

- les nouvelles constructions autorisées précédemment devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.

☒ **En secteur Uaj :** les jardins et cours d'agrément doivent être maintenus, seuls sont autorisés :

- Un seul abri de jardin par unité foncière, en bois, pierres sèches ou à façades enduites, et recouverts d'un pan de toiture tuilée, d'une hauteur limitée à 3 m et d'une emprise au sol de 5m² maximum.
- Une seule piscine par unité foncière et par construction à usage d'habitation, sous réserve que la surface totale de la piscine (plage et bassin) ne dépasse pas 50% de l'emprise totale du jardin.
- Les espaces publics et les aires paysagères de stationnement.
- Les voiries et cheminements piétons.
- Les jardins privés, les jardins partagés et les jardins publics.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article Ua 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En zone Ua et secteurs Uah et Uag :

➤ **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.

➤ **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de passage.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Ua 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

En zone Ua et ses secteurs :

➤ **Eau potable**

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

➤ **Assainissement**

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Eaux de piscines**

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

➤ **Citernes**

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

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article Ua 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ua 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

En zone Ua, Uaj et Uah, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en prenant comme alignement les façades voisines existantes ;
- à **1 mètre** de l'axe des cours d'eau¹ et canaux existants (cadastrés) ou à créer ;

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :

- de reconstructions sur emprises préexistantes ;
- d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

☒ **Dans le secteur Uag :**

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.

Article Ua 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Ua, Uaj et Uah, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

- Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

¹ Cours d'eau : Tracé plein ou pointillé d'une carte IGN récente au 1/25 000

- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **1 mètre** de l'axe des cours d'eau² et canaux existants ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☒ **Dans le secteur Uag :**

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques (gabarits).
- En cas d'emprise jouxtant une limite séparative, la hauteur des constructions en limite séparative ne devra pas excéder **6 mètres**, mur de soutènement compris.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.

Article Ua 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :

- soit à un minimum de **3 mètres** de la construction principale.
- soit accolées à la construction principale.

Article Ua 9. Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé, hormis en secteur Uag :

☒ **Dans le secteur Uag :**

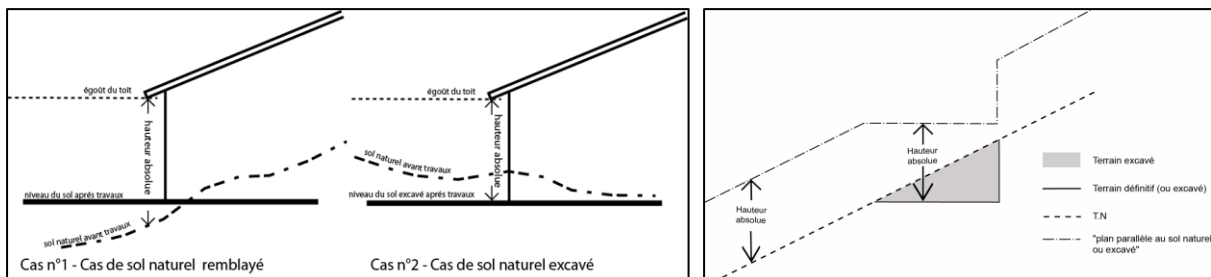
- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.

Article Ua 10. Hauteur maximale des constructions

➤ *Conditions de mesure de la hauteur autorisée*

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.

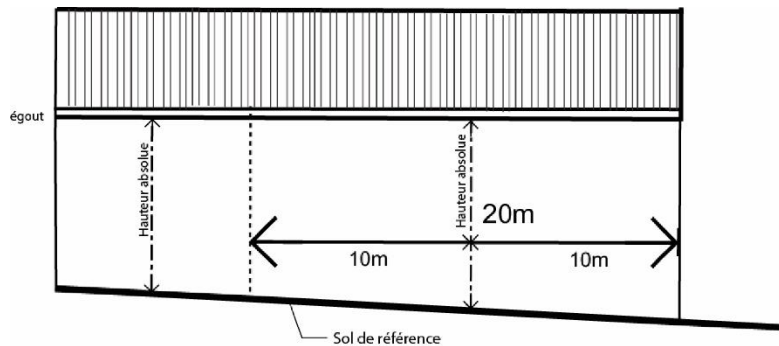


² Cours d'eau : Tracé plein ou pointillé d'une carte IGN récente au 1/25 000

➤ **Hauteur maximale autorisée**

En zone Ua et Uaj, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

- La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder +/- 1 mètre. Sans pouvoir excéder **10 mètres**.
- En cas de surélévation d'un bâtiment situé entre deux constructions : la hauteur maximale du bâtiment à surélever doit être égale à la moyenne de la hauteur des 2 bâtiments contigus. Sans pouvoir excéder **10 mètres**.
- En cas de surélévation d'un bâtiment situé au croisement de deux voies, la hauteur maximale du bâtiment à surélever doit être égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment voisin pré existant. Sans pouvoir excéder **10 mètres**.
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections. Chacune des sections ne peut dépasser **20m de longueur**. La hauteur maximale de la construction est mesurée au milieu de chacune des sections. Le plan remis par le pétitionnaire mettra en évidence le calcul effectué.



- La hauteur des annexes est limitée à **2,50 mètres**, à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les reconstructions des bâtiments existants ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - le château qui conserve sa hauteur à la date d'approbation du PLU.
 - les remises existantes, lesquelles doivent conserver leur hauteur à R+0 : afin de conserver ce patrimoine villageois, il n'est pas autorisé de rehausser les remises.

☒ **En secteurs Uah :** La hauteur des nouvelles constructions dans les hameaux, définie dans les conditions de mesures ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

- La hauteur des annexes est limitée à **2,50 mètres**, à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumis à ces règles, les reconstructions des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les remises existantes doivent conserver leur hauteur à R+0 : afin de conserver ce patrimoine rural, il n'est pas autorisé de rehausser les remises.

☒ **Dans le secteur Uag :**

- la hauteur des nouvelles constructions, définie dans les conditions de mesures ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- La hauteur des annexes est limitée à **2,5 mètres** à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions en limite séparative ne devra pas excéder **6 mètres**, mur de soutènement compris.

Article Ua 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

➤ **Dispositions générales**

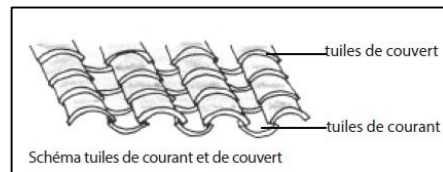
En zone Ua et ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Le château, qui doit respecter les recommandations édictées dans l'OAP et celles précisées ci-après.

➤ **Dispositions particulières**

Toitures

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 25° et 35°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).
- La toiture en tuile canal sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre, sans pose de plaque sous tuiles.
- Les tuiles en terre cuite de type romane, double canal Languedocienne, sont autorisées sur les constructions neuves, sans plaque sous tuiles, avec des teintes panachées et une coloration différenciée du courant et du galbe.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Disposition spécifique au château : pour le corps principal, les tuiles canal devront être posées de manière traditionnelle, avec tuile de couvert et de courant, sans plaque sous tuiles.

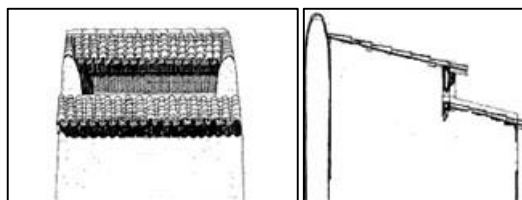


Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation. La couleur blanche est proscrite pour la génoise.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

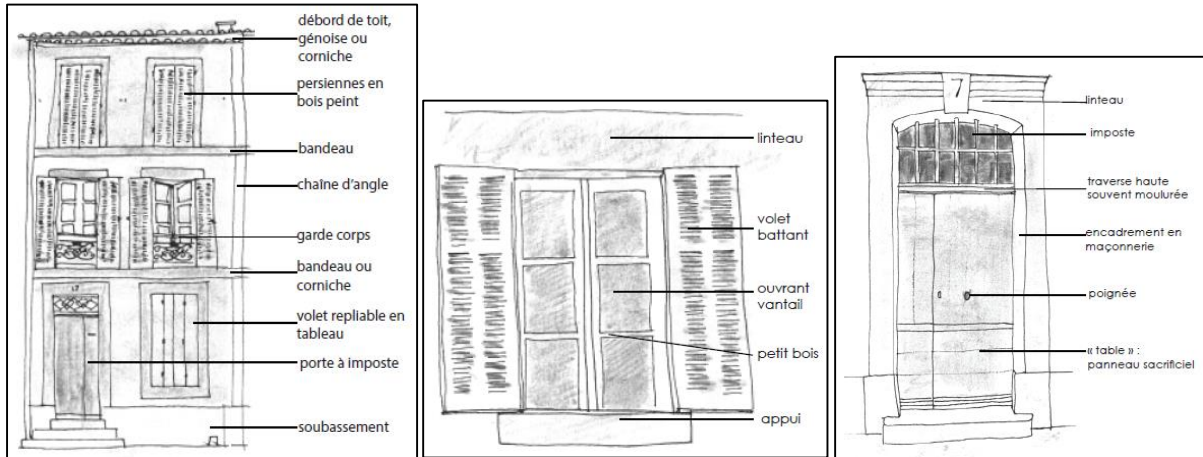
Toitures spécifiques

- Sont autorisés les « pigeonniers », « loggias » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture :



- Sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public, sont autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus de 30% de la superficie totale de la toiture, tous pans confondus.

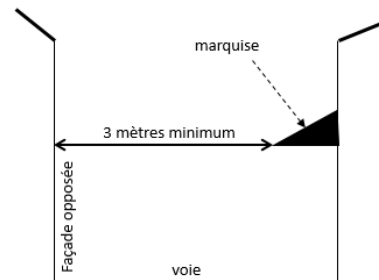
Ouvertures



- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité (deux vantaux et petits bois). Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées (rivetées, à imposte, à encadrement en pierre, porte bâtarde, portes cochères ou de grange inclues).
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées : elles seront peintes dans des teintes de couleur foncée.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

Auvents et marquises

- Les auvents en charpente bois et tuiles sur la façade sont interdits.
- Une marquise par façade est autorisée sous condition d'une largeur minimale de 3 mètres entre l'extrémité de la marquise et la façade opposée (voir schéma ci-contre).



Fenêtres et volets des constructions neuves

- Les huisseries (fenêtres, porte-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en bois, aluminium ou acier laqué (suivant le nuancier). Le bois sera toujours privilégié pour les volets, persiennes, portes d'entrée et portes de garage.
- Sur les constructions existantes, les volets en façade doivent être conservés ou restitués si leur état ne permet plus leur restauration. Les modèles de volets doivent respecter la typologie provençale : ils doivent être à lames ou à persiennes (les volets pliants, à barres ou à écharpes sont à exclure).
- Les volets roulants pour les fenêtres et portes d'habitation ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique.
- Pour les commerces, les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux, ajourés ou en grille, de couleur sombre.
- **Disposition spécifique au château** : l'homogénéisation des façades implique l'uniformisation des dimensions des ouvertures (notamment les fenêtres du 2nd niveau) et par le choix d'un modèle unique et d'une teinte unique pour les volets et les contrevents.

Enduits et revêtements

- les couleurs des enduits doivent être conformes au nuancier disponible en mairie « *Etude architecturale chromatique et palette de couleur* » élaborée par le CAUE en novembre 2014).
- Les tuiles vernissées situées en façades ou en pignons (souvent côté Est) devront être conservées et restaurées (exemple : rue de la Calade).
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.

- Les façades sont enduites, à l'exception de la pierre : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Une partie des constructions existantes a des maçonneries à pierre vue : la réalisation d'un enduit à pierres vues est possible à condition d'utiliser un enduit traditionnel (mortier à base de chaux et de sable) non teinté ou de teinte strictement identique à celle de la pierre, qui recouvre la maçonnerie et qui sera arasé au nu des têtes de moellons les plus saillantes. Les joints ciment et les joints creux sont à exclure. En revanche, lorsque la façade n'est pas à l'origine à pierres vues, le décrochage est interdit.
- Quelques façades présentent des tracés au fer qui témoignent d'un style et d'un savoir-faire qu'il convient de restaurer : lorsque l'enduit le permet la conservation de ce tracé est préconisée grâce à un nettoyage de l'enduit et à un éventuel repeint.
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant. Les parties surélevées devront être enduites de la même couleur que le reste de la façade.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.
- Les pierres taillées de chaînage d'angle ou d'encadrement devront être dégagées et mises en valeur après nettoyage.
- *Disposition spécifique au château : l'enduit préconisé est traditionnel, il couvrira entièrement la maçonnerie de moellons et qui présentera une finition lissée ou frotassée.*

Couleurs

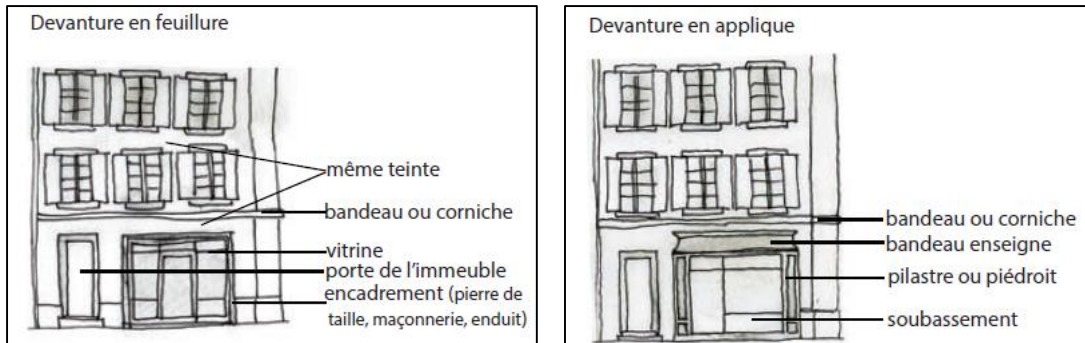
- les couleurs des enduits doivent être conformes au nuancier disponible en mairie « *Etude architecturale chromatique et palette de couleur* » élaborée par le CAUE en novembre 2014).
- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le village, quelques principes doivent être appliqués:
 - Alternier les couleurs,
 - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
 - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
 - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie (étude CAUE 2014), elle est à respecter.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.
- *Disposition spécifique au château : une teinte unique pour les façades (extérieures et côté cour) sera appliquée.*

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Devantures commerciales

Deux types de devanture sont autorisés :



- La devanture en feuillure : devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur. La vitrine est positionnée à l'intérieur de la baie, en retrait de 15 à 20 cm environ par rapport au nu extérieur du mur.
- La devanture en applique : qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux; le bandeau supérieur recevant l'enseigne. La saillie du coffrage ne doit pas dépasser 25 cm par rapport au nu de la façade. Les panneaux sont menuisés et moulurés.

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

Appareils de climatisation, d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est interdite.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur ou dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
- Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc...) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

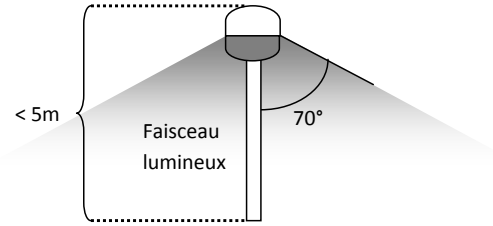
- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés en toiture sous les quatre conditions cumulatives suivantes :
 - s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
 - s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes : exemple de la tuile solaire thermique ou photovoltaïque ;
 - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques ;
 - si la superficie totale des installations ne dépasse pas 40% du pan de toiture.

Clôtures

- les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque ...)
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre**.
- Les murs pleins jusqu'à 1,80 mètre de hauteur pourront être autorisés s'ils sont en pierres apparentes, ou enduits des deux côtés.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits
- Les clôtures, haies vives ou murs doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les murs bahut sont limités à **60 cm** maximum et sont enduits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs bahut situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs bahut respectent le coloris de la façade de la construction principale.
- En limite en voie, privée ou publique : seuls les murs bahuts de **60 cm** sont autorisés, surmontés d'un grillage doublé d'une haie vive, dont la hauteur maximale ne dépassera pas **1,80 mètre**.

Éclairages

- Les éclairages publics et privés, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.



Article Ua 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En zone Ua, y comprises ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
- La réalisation d'aires de stationnement est imposée dans le cas de la construction de logements agréés par l'Etat, et dans le cas de réhabilitation avec création de logements supplémentaires, sauf dérogation accordée auprès des services de la Mairie.
- Il est recommandé que les espaces dédiés au stationnement soient conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

Article Ua 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone Ua y compris ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ua2 :

- Les plantations à conserver ou à réaliser ainsi que les terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger sont identifiées aux documents graphiques du règlement.
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 m de haut) pour quatre places de stationnement.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Ua 14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ua 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

En zone Ua y compris ses secteurs :

- Les panneaux photovoltaïques, capteur solaires et tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
 - s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
 - s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes ;
 - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.
 - si la superficie totale des installations ne dépasse pas 40% du pan de toiture.

Article Ua 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En zone Ua, y compris ses secteurs : La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Zone **Ub**

Caractère de la zone

« La zone Ub représente les quartiers résidentiels semi-denses.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Extraits du rapport de
présentation :**

La zone Ub comprend des secteurs :

☒ **Ubg** : secteurs où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU.

☒ Le **secteur Ubv** : secteur soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.»

Article Ub 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ub et ses secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation
- Les antennes relais de radiotéléphonie.

Article Ub 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Ub, y compris ses secteurs, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à destination d'artisanat et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Consulter la liste au document n°4-1-4 du PLU.
- Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **1 mètre** des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.
- Pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 25% de la surface de plancher du programme doit être destinée à des logements agréés par l'Etat.
- L'arrêté en date du 24 janvier 2000 déclarant d'utilité publique le forage des Clos et instituant des périmètres de protection et les travaux de dérivation des eaux des forages des Clos sur Néoules, doit impérativement être respecté : l'arrêté et les parcelles concernées sont identifiés dans les annexes du règlement (document n°4-1-2 du PLU). Des parcelles classées Ub sont concernées par le périmètre de protection éloignée.

☒ Dans le secteur Ubg :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ub.

☒ **Dans le secteur Ubv** : l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum est exigé pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.

Article Ub 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En zone Ub et ses secteurs :

➤ *Accès*

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.

➤ *Voirie*

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Ub 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

En zone Ub et ses secteurs :

➤ *Eau potable*

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

➤ *Assainissement*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement correctement dimensionné lorsqu'il existe.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ *Eaux pluviales*

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière

par un dispositif de dimensionnement approprié, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *Eaux de piscines*

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées dans le système collectif.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés et les cours d'eau.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

➤ *Citernes*

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon) ;

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article Ub 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ub 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

En zone Ub et Ubv, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - **15 mètres** par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
 - **4 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
 - **1 mètre** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer ;
- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Ub

12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 4 mètres précités ne sera pas exigée.

- Une implantation différente peut être admise :
 - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.
 - Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4, alinéa f).

☒ Dans le secteur Ubg :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ub.

Article Ub 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Ub et Ubv, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - à **3 mètres** minimum des limites séparatives.
 - toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **1 mètre** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.
- Toutefois sont autorisées :
 - Une seule annexe en limite séparative est autorisée par unité foncière, sur un maximum de **10 mètres** de longueur par annexe, entre deux unités foncières. Les annexes sont interdites en limite de voirie.
 - Une seconde annexe en limite séparative est autorisée si :
 - La longueur de la limite séparative est supérieure ou égale à 30 m ;
 - Si la seconde annexe est distante d'au moins 3 m de la première annexe ;
 - Et si la seconde annexe s'implante en limite sur 10 mètres de longueur maximum.
 - La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4, alinéa f).

☒ Dans le secteur Ubg :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Une seule annexe en limite séparative est autorisée par unité foncière, sur un maximum de 10 mètres de longueur par annexe, entre deux unités foncières. Les annexes sont interdites en limite de voirie.
- Une seconde annexe en limite séparative est autorisée si :
 - La longueur de la limite séparative est supérieure ou égale à 30 m ;
 - Si la seconde annexe est distante d'au moins 3 m de la première annexe ;
 - Et si la seconde annexe s'implante en limite sur 10 mètres de longueur maximum.
- La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.

- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ub.

Article Ub 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone Ub et Ubv :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à un minimum de **5 mètres** les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dans l'ensemble de la zone : Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :

- soit à un minimum de **3 mètres** de la construction principale.
- soit accolées à la construction principale.

Article Ub 9. Emprise au sol des constructions

En zone Ub et Ubv, hors secteur Ubg, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions générant de la surface de plancher ne peut excéder **20%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☒ Dans le secteur Ubg :

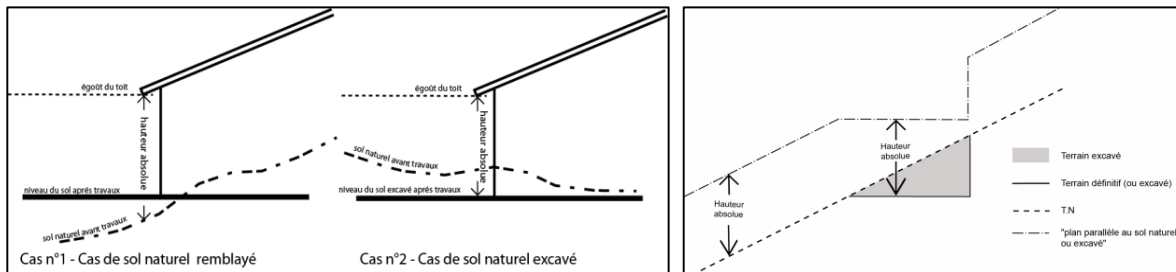
- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ub.

Article Ub 10. Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

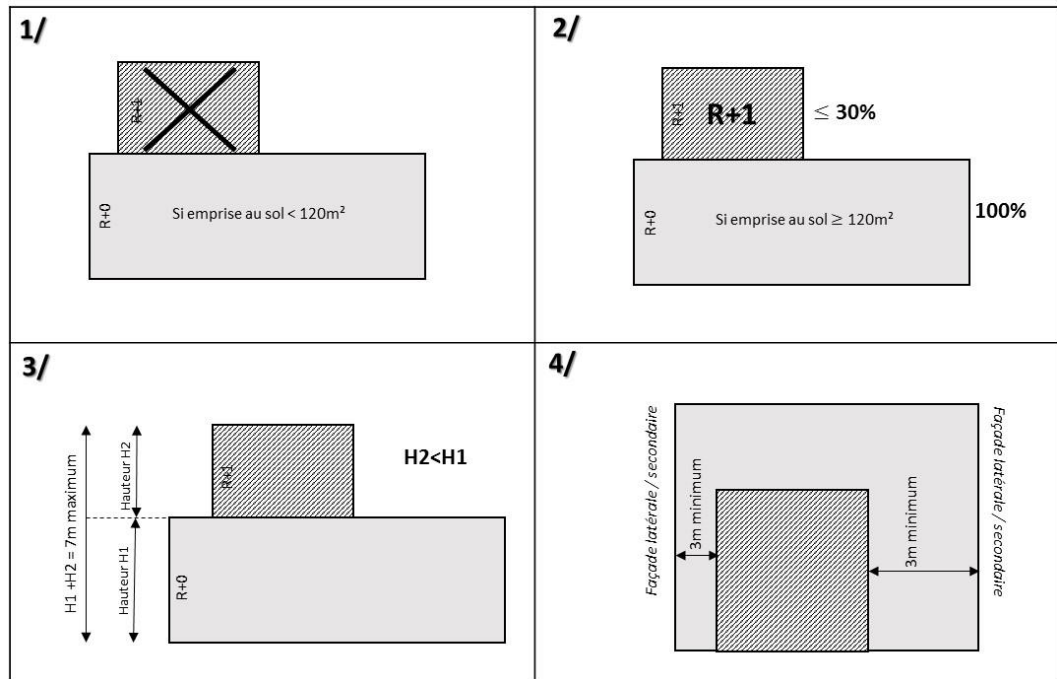
Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



➤ **Hauteur maximale autorisée en zone Ub, Ubv et secteurs Ubg**

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Toutefois, si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions suivantes doivent être réunies :
 - 1/ l'emprise au sol habitable du niveau R+0 devra atteindre au minimum 120m² ;
 - 2/ l'étage de la construction (R+1) ne pourra être supérieur à 30% de l'emprise au sol ;
 - 3/ l'étage de la construction (R+1) devra bénéficier d'une hauteur H inférieure à celle du niveau R+0 : $H_2 < H_1$;
 - 4/ l'étage de la construction (R+1) devra être en recul de minimum 3 mètres des façades latérales ou secondaires, tel que représenté sur le schéma suivant :
- Conditions à réunir pour autoriser un étage R+1 :



- La hauteur des annexes est limitée à **2,50 mètres, à l'égout du toit**.
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment les EHPAD pour lesquels la hauteur est limitée à **9 mètres** ;
 - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

⊗ **Dans le secteur Ubv** : secteur soumis à l'aménagement d'un **vide sanitaire de 60 cm** maximum au-dessus du terrain naturel pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation : la hauteur sera calculée à compter du plancher de la construction : le vide sanitaire ne rentrera pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Article Ub 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ **Dispositions générales**

En zone Ub et ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects

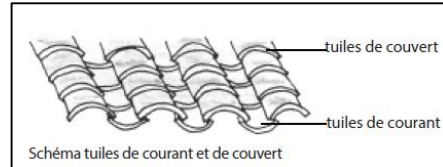
extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ **Dispositions particulières**

Toitures

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 25° et 35°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » variées).
- La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

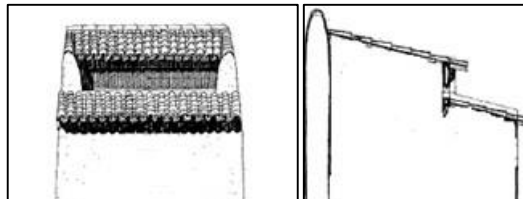


Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

Toitures spécifiques

- Sont autorisés les « pigeonniers », « loggias » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture :



- Sont autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faitage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faitage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus de 30% de la superficie totale de la toiture, tous pans confondus.

Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frottassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservés et restaurés.

- Les pierres taillées de chaînage d'angle ou d'encadrement devront être dégagées et mises en valeur après nettoyage.

Couleur

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:
 - Alternier les couleurs,
 - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
 - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
 - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

Verre et métal

- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le verre ou le métal sont admis en façade et toiture, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 30% maximum de la surface de l'emprise au sol de la construction préexistante.

Clôtures

- les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque...)
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Les clôtures, haies vives ou murs, doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les grilles sur murs bahuts de **60 cm** maximum sont autorisées, sauf en zones susceptibles d'être soumises au risque de débordement ou de ruissellement pluvial.
- Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs bahut situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs bahut respectent le coloris de la façade de la construction principale.
- Les murs pleins sont interdits en limite de voirie, mais autorisés uniquement en limites séparatives : ils sont limités à **1,80 m** de hauteur et seront enduits des deux côtés. Dans tous les cas, ils ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces : il est interdit de laisser les murs pleins et les murets en parpaings apparents ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doit être traité de façon intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures est exigé ;
- Afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales et les déplacements de la petite faune, les grillages, les murs et les murets doivent : soit être composés d'une maille suffisamment large (10 à 15 cm minimum) soit comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- sont autorisés les grillages souples, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais sont interdits les fils barbelés (excepté pour les activités d'élevage).

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

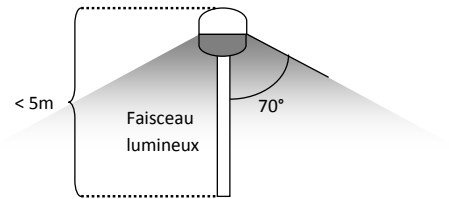
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages

- Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



Article Ub 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En zone Ub et ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins trois places de stationnement par logement.
- La réalisation d'aires de stationnement est imposée dans le cas de la construction de logements agréés par l'Etat, sauf dérogation accordée auprès des services de la Mairie.
- Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements (y compris dans les permis d'aménager).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Il est recommandé que les espaces dédiés au stationnement soient conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient. Ainsi, la division d'un immeuble existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles du présent article.

Article Ub 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone Ub et ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **60%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
 - Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
 - Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 m de haut) pour quatre places de stationnement.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Ub 14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ub 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

En zone Ub et ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ub2 :

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.
- Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Article Ub 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En zone Ub, et ses secteurs, la mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et ou de lotissements.

Zone **Uc**

Caractère de la zone

« La zone Uc représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu.

Extraits du rapport de présentation :

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat.

La zone Uc comprend des secteurs :

*☒ **Ucg** : secteurs où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU.*

*☒ Le **secteur Ucv** : secteur soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.»*

Article Uc 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Uc et ses secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de commerce, de services, d'artisanat ou d'industrie.
- Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.

Article Uc 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Uc et ses secteurs sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à destination de siège social d'activité artisanale et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Consulter la liste au document n°4-1-4 du PLU.
- Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **3 m** des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.
- L'arrêté en date du 24 janvier 2000 déclarant d'utilité publique le forage des Clos et instituant des périmètres de protection et les travaux de dérivation des eaux des forages des Clos sur Néoules, doit impérativement être respecté : l'arrêté et les parcelles concernées sont identifiées dans les annexes du règlement (document n°4-1-2 du PLU). Des parcelles classées Uc sont concernées par le périmètre de protection éloignée.

☒ Dans le secteur Ucg :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les constructions d'intérêt collectif (de type EHPAD, maison de services, résidence services seniors...) et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Uc.

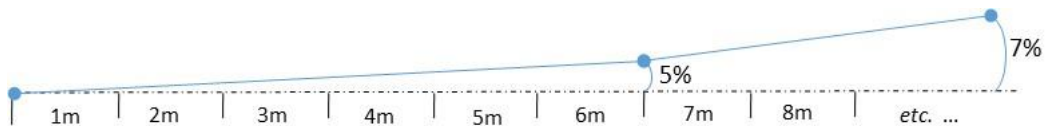
☒ Dans le secteur Ucv : l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum est exigé pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.

Article Uc 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans l'ensemble de la zone Uc et ses secteurs :

➤ Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.
- Toute création d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité : et pour ce faire : avoir une pente maximum de 5 % sur les 6 premiers mètres (à l'alignement futur ou limite de propriété) et un maximum de 7 % sur le reste du linéaire, et comporter des pans coupés de visibilité.



➤ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Uc 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans l'ensemble de la zone Uc et ses secteurs :

➤ Eau potable

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

➤ Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au **réseau public d'assainissement** correctement dimensionné lorsqu'il existe. Toutefois, en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, un assainissement non collectif (ANC) pourra être autorisé sous réserve d'être conforme au règlement du SPANC (voir document n°5 du PLU).
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ *Eaux pluviales*

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *Eaux de piscines*

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées dans le système collectif.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés et les cours d'eau.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

➤ *Citernes*

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

➤ *Réseaux de distribution et d'alimentation*

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article Uc 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Uc 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

En zone Uc et Ucv, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - **15 mètres** par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
 - **4 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
 - **3 mètres** de l'axe des canaux existants ou à créer ;

- **10 mètres** de l'axe des cours d'eau.
- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Uc 12.

- Une implantation différente peut être admise :
 - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
 - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

☒ Dans le secteur Ucg :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Uc.

Article Uc 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Uc et Ucv, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à **4 mètres** minimum des limites séparatives.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **3 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.
- Toutefois sont autorisées :
 - Une seule annexe en limite séparative est autorisée par unité foncière, sur un maximum de **10 mètres** de longueur par annexe, entre deux unités foncières. Les annexes sont interdites en limite de voirie.
 - Une seconde annexe en limite séparative est autorisée si :
 - La longueur de la limite séparative est supérieure ou égale à 30 m ;
 - Si la seconde annexe est distante d'au moins 3 m de la première annexe ;
 - Et si la seconde annexe s'implante en limite sur 10 mètres de longueur maximum.
 - La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☒ Dans le secteur Ucg :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées. Les règles d'implantation des annexes précisées au paragraphe précédent s'appliquent au secteur Ucg.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Uc.

Article Uc 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone Uc et Ucv :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à un minimum de **5 mètres** les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dans l'ensemble de la zone : Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :

- soit à un minimum de **3 mètres** de la construction principale.
- soit accolées à la construction principale.

Article Uc 9. Emprise au sol des constructions

En zone Uc et Ucv : Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **15%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☒ Dans le secteur Ucg :

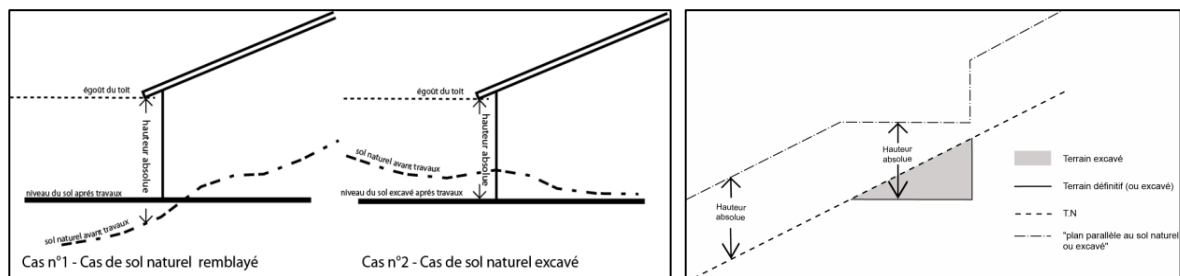
- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les constructions d'intérêt collectif (de type EHPAD, maison de services, résidence services seniors...) et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Uc.

Article Uc 10. Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.

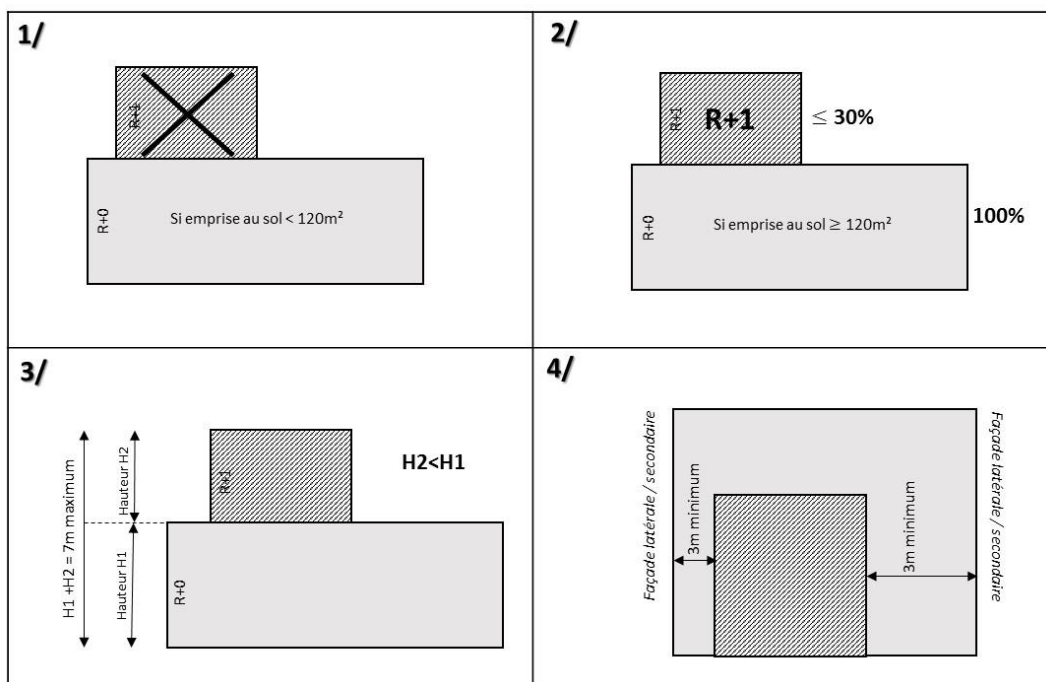


➤ Hauteur maximale autorisée en zone Uc et ses secteurs :

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

- Toutefois, si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions suivantes doivent être réunies :
 - 1/ l'emprise au sol habitable du niveau R+0 devra atteindre au minimum 120m² ;
 - 2/ l'étage de la construction (R+1) ne pourra être supérieur à 30% de l'emprise au sol ;
 - 3/ l'étage de la construction (R+1) devra bénéficier d'une hauteur H2 inférieure à celle du niveau R+0 : H2 < H1 ;
 - 4/ l'étage de la construction (R+1) devra être en recul de minimum 3 mètres des façades latérales ou secondaires, tel que représenté sur le schéma suivant :
- Conditions à réunir pour autoriser un étage R+1 :



- La hauteur des annexes est limitée à **2,50 mètres**, à l'égout du toit.
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

☒ **Dans le secteur Ucv** : secteur soumis à l'aménagement d'un **vide sanitaire de 60 cm** maximum au-dessus du terrain naturel pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation : la hauteur sera calculée à compter du plancher de la construction : le vide sanitaire ne rentrera pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Article Uc 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ Dispositions générales

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects

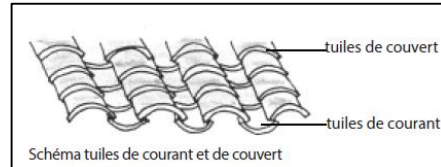
extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ *Dispositions particulières à l'ensemble de la zone Uc et ses secteurs :*

Toitures

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 25° et 35°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « terres cuites » variées).
- La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

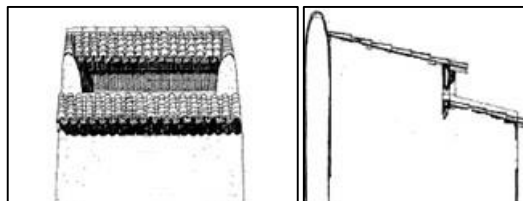


Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

Toitures spécifiques

- Sont autorisés les « pigeonniers », « loggias » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture :



- Sont autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus de 30% de la superficie totale de la toiture, tous pans confondus.

Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu.

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

- Les pierres taillées de chaînage d'angle ou d'encadrement devront être dégagées et mises en valeur après nettoyage.

Couleur

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:
 - Alternier les couleurs,
 - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
 - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
 - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

Verre et métal

- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le verre ou le métal sont admis en façade et toiture, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 30% maximum de la surface de l'emprise au sol de la construction préexistante.

Clôtures

- les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque ...)
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Les clôtures, haies vives ou murs, doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les grilles sur murs bahuts de **60 cm** maximum sont autorisées, sauf en zones susceptibles d'être soumises au risque de débordement ou de ruissellement pluvial.
- Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs bahut situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs bahut respectent le coloris de la façade de la construction principale.
- Les murs pleins ne sont autorisés ni en limites séparative, ni en limite de voirie.
- Dans tous les cas, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces : il est interdit de laisser les murs pleins et les murets en parpaings apparents ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doit être traité de façon intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures est exigé ;
- Afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales et les déplacements de la petite faune, les grillages, les murs et les murets doivent : soit être composés d'une maille suffisamment large (10 à 15 cm minimum) soit comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- sont autorisés les grillages souples, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais sont interdits les fils barbelés (excepté pour les activités d'élevage).

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.

- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

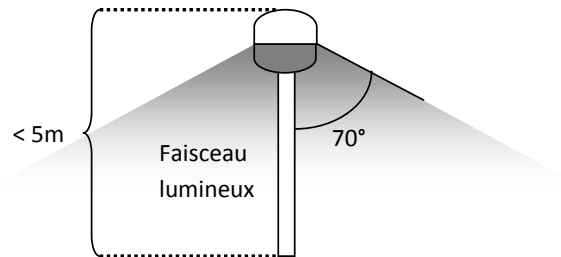
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.
- Les panneaux solaires sont à installer sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et voies publiques. Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

Éclairages

- Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



Article Uc 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En zone Uc et ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins trois places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.
- La réalisation d'aires de stationnement est imposée dans le cas de la construction de logements agréés par l'Etat, sauf dérogation accordée auprès des services de la Mairie.
- Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 3 logements.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- Toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient. Ainsi, la division d'un immeuble existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles du présent article.

☒ Dans le secteur Ucg :

- En cas de construction d'équipements public ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement est fixé à une place par logement ou hébergement.

Article Uc 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone Uc et ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **70%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
 - Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.
 - Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés est fixé à **au moins 50%** pour les équipements et constructions d'intérêt collectif.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 m de haut) pour quatre places de stationnement.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Uc 14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Uc 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

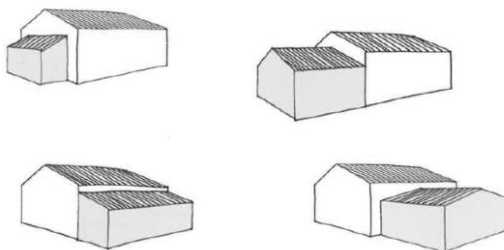
En zone Uc et ses secteurs, et sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Uc2 :

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect

au minimum des obligations en matières de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisé à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.
- Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Exemples de volumes à privilégier :



Article Uc 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En zone Uc et ses secteurs, la mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Zone **Ud**

Caractère de la zone

« La zone Ud représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel où l'insertion paysagère dans le milieu environnant constitue une caractéristique déterminante. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat.

La zone Ud comprend des secteurs :

**Extraits du rapport de
présentation :**

☒ Uda : secteur où le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire afin de protéger le forage des Clos. Les nouvelles constructions devront impérativement s'inscrire au sein des emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.

☒ Udg : secteurs où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU.

☒ Udr : secteur limité au quartier de Cassède présentant des risques de mouvements de terrains (cavités ou décompressions).»

Article Ud 1. Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ud et ses secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de commerce, de services, d'artisanat ou d'industrie.
- Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.

☒ Dans le secteur Uda correspondant au périmètre de protection rapprochée du forage des Clos, les types d'activités et d'installations interdites sont listés en annexes du règlement, document 4-1-2 du PLU.

Une emprise maximale spécifique est indiquée aux documents graphiques du PLU : elle n'autorise que l'implantation d'un bâtiment à usage agricole. Y seront interdits :

- Le pacage des animaux
- L'utilisation de produits chimiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis de la culture
- Les épandages : de fumiers, engrais organiques, de lisiers, d'eaux usées domestiques ou industrielles.
- Ainsi que les activités listées en pages 44-45 du document 4.1.2 du PLU.

Article Ud 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone **Ud et ses secteurs**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à destination de siège social d'activité artisanale à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Consulter la liste au document n°4-1-4 du PLU.
- Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **3 m** des bords de ceux-ci, sauf si ces travaux sont réalisés par une ASA ou équivalent.
- La zone Udr située à Cassède fait l'objet d'une identification graphique au zonage du PLU, laquelle indique au pétitionnaire les terrains potentiellement à risque de cavités ou de décompressions. La carte de sondage est à consulter dans les annexes générales, document n°5 du PLU.
- L'arrêté en date du 24 janvier 2000 déclarant d'utilité publique le forage des Clos et instituant des périmètres de protection et les travaux de dérivation des eaux des forages des Clos sur Néoules, doit impérativement être respecté : l'arrêté et les parcelles concernées sont identifiées dans les annexes du règlement (document n°4-1-2 du PLU). Des parcelles classées Ud sont concernées par le périmètre de protection éloignée ; Quant au périmètre de protection rapprochée, celui-ci correspond au secteur **Uda**.

☒ **Dans le secteur Uda :**

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.
- Les parcelles classées Uda et situées en bordure du ruisseau ont l'obligation d'aménager un **vide sanitaire de 60 cm** maximum au-dessus du terrain naturel pour toutes nouvelles constructions, sauf les annexes.
- L'emprise maximale spécifique portée aux documents graphiques du PLU n'autorise que l'implantation d'un bâtiment à usage agricole de maximum 150 m² d'emprise au sol.

☒ **Dans le secteur Udg :**

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.

☒ **Dans le secteur Udr :**

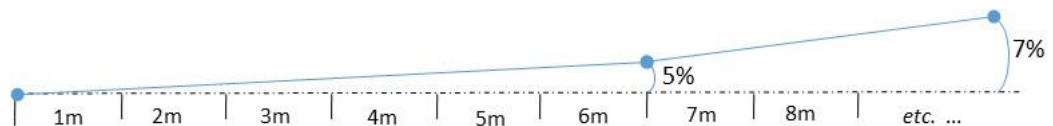
- Seules sont autorisées les extensions des constructions principales existantes.
- Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 240 m² de surface de plancher extension comprise.
- Les annexes à la construction principale sont autorisées dans la limite de 80m² d'emprise au sol (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine).

Article Ud 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans l'ensemble de la zone Ud et ses secteurs :

➤ **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.
- Toute création d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité : et pour ce faire : avoir une pente maximum de 5 % sur les 6 premiers mètres (à l'alignement futur ou limite de propriété) et un maximum de 7 % sur le reste du linéaire, et comporter des pans coupés de visibilité.



➤ **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Ud 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans l'ensemble de la zone Ud et ses secteurs :

➤ *Eau potable*

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

➤ *Assainissement*

- Toute construction autorisée à l'article Ud2, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'installation est dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction, de la parcelle et du sol où elle est implantée. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

☒ **Seul le secteur Uda** dispose d'un assainissement collectif : toute nouvelle construction doit s'y raccorder et tout forage est interdit.

➤ *Eaux pluviales*

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrer dans l'environnement paysager
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ *Eaux de piscines*

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles sous contrôle du SPANC. En secteur **Uda** elles doivent être collectées par le système collectif des eaux usées.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés et les cours d'eau.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

➤ *Citernes*

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- ☒ **Dans le secteur Uda**, les cuves à mazout doivent disposer d'un double cuvelage.

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article Ud 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ud 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

En zone Ud : Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
 - **15 mètres** par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
 - **4 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
 - **3 mètres** de l'axe des canaux existants ou à créer ;
 - **10 mètres** de l'axe des cours d'eau.
- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes doit être respectée.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Ud 12.
- Une implantation différente peut être admise :
 - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

☒ **Dans le secteur Uda :**

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Pour les constructions existantes, les extensions limitées à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.

☒ **Dans le secteur Udg :**

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.

Article Ud 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Ud : Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à **5 mètres** minimum des limites séparatives.
- Toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **3 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.

- Toutefois sont autorisées :
 - Une seule annexe en limite séparative est autorisée par unité foncière, sur un maximum de **10 mètres** de longueur par annexe, entre deux unités foncières. Les annexes sont interdites en limite de voirie.
 - Une seconde annexe en limite séparative est autorisée si :
 - La longueur de la limite séparative est supérieure ou égale à 30 m ;
 - Si la seconde annexe est distante d'au moins 3 m de la première annexe ;
 - Et si la seconde annexe s'implante en limite sur 10 mètres de longueur maximum.
 - La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En cas de division parcellaire, toute nouvelle construction doit respecter un retrait \geq à 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

☒ Dans le secteur Uda :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées. Les règles d'implantation des annexes précisées au paragraphe précédent s'appliquent au secteur Uda.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.

☒ Dans le secteur Udg :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées. Les règles d'implantation des annexes précisées au paragraphe précédent s'appliquent au secteur Udg.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.

Article Ud 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone Ud :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à un minimum de **8 mètres** les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :

- soit à un minimum de **3 mètres** de la construction principale.
- soit accolées à la construction principale.

Conformément au règlement du SPANC, dans l'ensemble de la zone Ud, excepté en **Uda** où l'assainissement collectif est imposé, les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de **3 mètres** devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC.
- De même, une distance minimale de **3 mètres** devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC.
- Enfin, une distance minimale de **5 mètres** devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC.

Article Ud 9. Emprise au sol des constructions

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **7%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.
- L'emprise maximale n'est pas réglementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les cas d'emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques (zonage du PLU) : les constructions pourront s'insérer librement au sein de l'emprise dessinée. Cette disposition ne concerne pas les équipements publics et les annexes à l'habitation.

☒ Dans le secteur Uda :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.
- L'emprise maximale spécifique portée aux documents graphiques du PLU n'autorise que l'implantation d'un bâtiment à usage agricole de maximum 150 m² d'emprise au sol.

☒ Dans le secteur Udg :

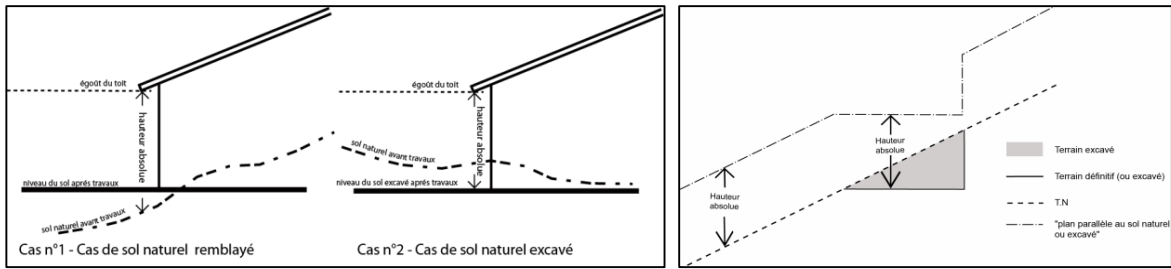
- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. Chaque gabarit correspond à 140 m² d'emprise au sol.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées. Les règles d'implantation des annexes précisées au paragraphe précédent s'appliquent au secteur Udg.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas concernés par les polygones d'emprises.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.

Article Ud 10. Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

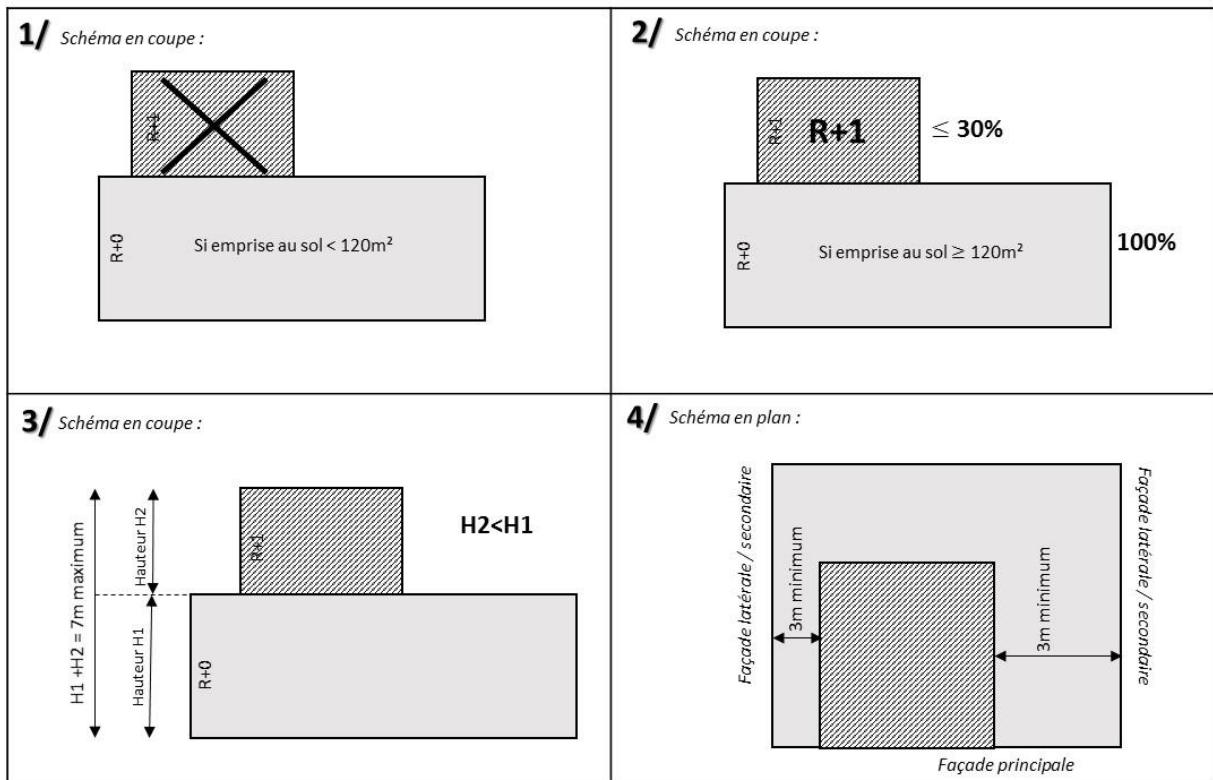
- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



➤ **Hauteur maximale autorisée en zone Ud et secteur Udg :**

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Toutefois, si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions suivantes doivent être réunies :
 - 1/ l'emprise au sol habitable du niveau R+0 devra atteindre au minimum 120m² ;
 - 2/ l'étage de la construction (R+1) ne pourra être supérieur à 30% de l'emprise au sol ;
 - 3/ l'étage de la construction (R+1) devra bénéficier d'une hauteur H2 inférieure à celle du niveau R+0 : H2 < H1 ;
 - 4/ l'étage de la construction (R+1) devra être en recul de minimum 3 mètres des façades latérales ou secondaires, tel que représenté sur le schéma suivant :
 - Conditions à réunir pour autoriser un étage R+1 :



- La hauteur des annexes est limitée à **2,50 mètres**, à l'égout du toit.
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les constructions existantes à la date d’approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.

☒ **Dans le secteur Uda**, la hauteur maximale des constructions autorisées au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques, est limitée à **3 mètres**, à l’égout du toit. En cas de création d’un vide sanitaire, la hauteur sera calculée à compter du plancher de la construction : le vide sanitaire ne rentrera pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

Article Ud 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ Dispositions générales

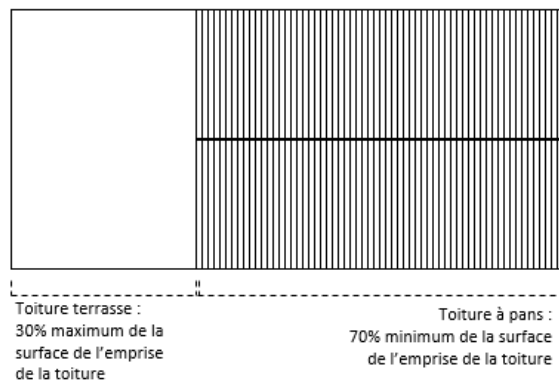
Sous réserve de respecter les conditions édictées à l’article Ud2 :

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C’est pourquoi, en cas d’atteinte, le projet pourra être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ Dispositions particulières pour l’ensemble de la zone Ud et ses secteurs :

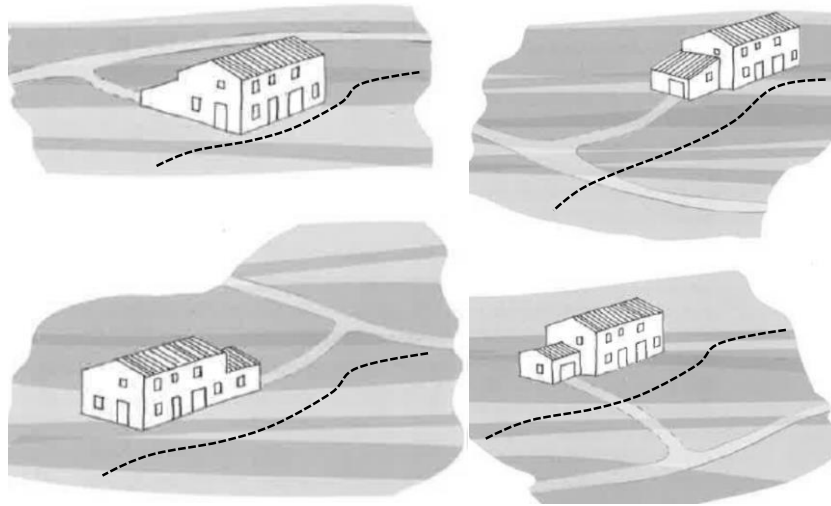
Toiture

- Les toitures terrasses sont autorisées si :
 - elles sont végétalisées ou recouvertes de gravillons.
 - Et si leur superficie reste inférieure ou égale à 30% de la surface totale de l’emprise de la toiture.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d’en limiter l’impact visuel.



Implantation des constructions

- Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s’implanter parallèlement aux courbes de niveau, hormis dispositions contraires précisées à l’article 2.
- Exemple d’implantation :



- Selon la topographie du site, la nouvelle construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour pouvoir dégager le plus d'espaces en contrebas.

Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservés et restaurés.
- Les pierres taillées de chaînage d'angle ou d'encadrement devront être dégagées et mises en valeur après nettoyage.

Couleur

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans les quartiers résidentiels, quelques principes doivent être appliqués:
 - Alternier les couleurs,
 - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
 - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
 - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie, elle est à respecter.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.

Verre et métal

- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le verre ou le métal sont admis en façade et toiture, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 30% maximum de la surface de l'emprise au sol de la construction préexistante.

Clôtures

- les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque ...)
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre**.
- L'implantation des clôtures doit s'effectuer à un minimum de 3 mètres de l'axe de la voirie existante.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Les clôtures, haies vives ou murs, doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les grilles sur murs bahuts de **60 cm** maximum sont autorisées, sauf en zones susceptibles d'être soumises au risque de débordement ou de ruissellement pluvial.
- Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs bahut situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs bahut respectent le coloris de la façade de la construction principale.
- Les murs pleins ne sont autorisés ni en limites séparatives, ni en limite de voirie.
- Dans tous les cas, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces : il est interdit de laisser les murs pleins et les murets en parpaings apparents ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doit être traité de façon intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures est exigé ;
- Afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales et les déplacements de la petite faune, les grillages, les murs et les murets doivent : soit être composés d'une maille suffisamment large (10 à 15 cm minimum) soit comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- sont autorisés les grillages souples, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais sont interdits les fils barbelés (excepté pour les activités d'élevage).

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

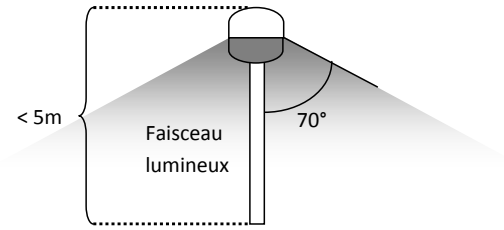
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.
- Les panneaux solaires sont à installer sur les pans de toiture les moins perçus depuis les espaces et voies publiques. Une installation au niveau du sol dans les jardins est possible. Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction les panneaux solaires doivent être pensés comme des modénatures ou des éléments constitutifs de son architecture.

Éclairages

- Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5 mètres**.



Article Ud 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En zone Ud et ses secteurs : Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

- Le présent article est applicable aux nouvelles constructions, aux changements de destination, aux extensions des constructions existantes, et aux réhabilitations qui créent au moins 20m² de surface de plancher.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les extensions et les réhabilitations qui créent moins de 20 m² de surface de plancher. Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension ou réhabilitation d'une même construction.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins trois places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.
- Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 2 logements.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- Toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient. Ainsi, la division d'un immeuble existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles du présent article.

Article Ud 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone Ud et ses secteurs : Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins **75%** du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales.
 - Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir malgré le fort ensoleillement, les vents parfois violents et le manque d'eau.

- Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m²** doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 m de haut) pour quatre places de stationnement.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

☒ Dans le secteur Uda, les espaces non concernés par une emprise maximale de construction, et non concernés par l'implantation d'annexes, devront être non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. .

Article Ud 14. Coefficient d'occupation du sol

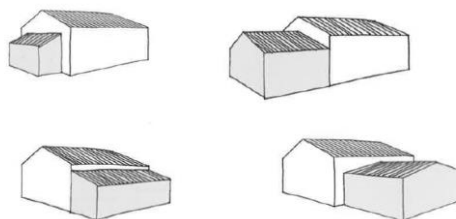
Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ud 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

En zone Ud et ses secteurs : Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégré de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.
- Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions à destination d'habitation ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Exemples de volumes à privilégier :



Article Ud 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

En zone Ud et ses secteurs, la mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Zone *Ue*

Caractère de la zone

***Extraits du rapport de
présentation :***

« La zone Ue représente la délimitation zone d'activités économiques.

La zone Ue comporte deux secteurs :

⊗ Secteur Uea : *délimitant le secteur dédié au stockage et à la vente de matériaux.*

⊗ Secteur Ueb : *délimitant un secteur destiné aux activités de bureaux ».*

Article Ue 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de ferraille et de véhicules accidentés ou usagés.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping et les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.

Article Ue 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Ue, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue1 respectant le caractère de la zone lequel autorise les destinations suivantes :

- ☒ **En secteur Uea :**
 - Les aménagements et constructions à destination de commerce à condition d'être lié à la vente directe des produits confectionnés sur place (matériaux) et que la surface affectée à cette activité soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille du site de production.
 - Les entrepôts liés à l'activité.
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ☒ **En secteur Ueb :**
 - Les bureaux, à condition d'être implanté dans la zone d'implantation portée aux documents graphiques (zonage du PLU).
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Sont autorisées les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux paysages.

Article Ue 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

➤ Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.

➤ **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article Ue 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

➤ **Eau potable**

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

➤ **Assainissement :**

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'installation est dimensionnée en fonction des caractéristiques de l'immeuble, de la parcelle et du sol où elle est implantée. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

- Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Citernes**

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

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article Ue 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ue 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Toute construction nouvelle, située hors polygone d'emprise prévu en Ueb, doit respecter un recul minimum de :
 - **25 mètres** par rapport à la limite de l'alignement de la Route Départementale;
 - **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
 - **3 mètres** de l'axe des canaux existants ou à créer ;
 - **10 mètres** de l'axe des cours d'eau.

Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.

- Une implantation différente peut être admise :
 - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

☒ **En secteur Ueb**, toute nouvelle construction doit impérativement s'implanter au sein du polygone d'emprise porté au document graphique (zonage du PLU).

Article Ue 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à **4 mètres** minimum des limites séparatives.
 - toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **3 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☒ **En secteur Ueb**, toute nouvelle construction doit impérativement s'implanter au sein du polygone d'emprise porté au document graphique (zonage du PLU). Les constructions mitoyennes sont autorisées.

Article Ue 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conformément au règlement du SPANC, dans l'ensemble de la zone Ue les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de **3 mètres** devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC.

- De même, une distance minimale de **3 mètres** devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC.
- Enfin, une distance minimale de **5 mètres** devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC.

☒ **En secteur Ueb**, toute nouvelle construction doit impérativement s'implanter au sein du polygone d'emprise porté au document graphique (zonage du PLU).

Article Ue 9. Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale n'est pas réglementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics.

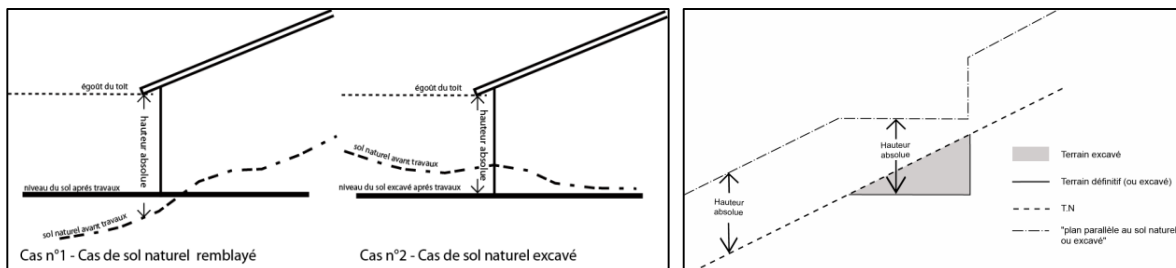
☒ **En secteur Ueb**, toute nouvelle construction doit impérativement s'implanter au sein du polygone d'emprise porté au document graphique (zonage du PLU). Les constructions mitoyennes seront privilégiées.

Article Ue 10. Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



➤ Hauteur maximale autorisée

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- La hauteur des annexes est limitée à **2,50 mètres, à l'égout du toit.**
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les ouvrages dont la spécificité technique nécessitent une hauteur différente.

Article Ue 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives

monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ *Dispositions particulières*

Implantation des constructions

- Les espaces dédiés au stockage extérieur devront être réalisés en fond de parcelle et non visible depuis la route départementale.
- Sur l'ensemble de la zone l'orientation des bâtiments devra être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements pluviaux. A ce titre, les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.

Toiture

- La toiture recouverte de panneaux solaires photovoltaïques est privilégiée.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les équipements, machineries, chaufferies, extracteurs, ventilateurs, climatisations souches etc, devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâtiment et devront être regroupés et intégrés architecturalement.

Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec la palette de couleur consultable en mairie.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

Couleur et façades

- Les tons à privilégier sont les suivants : Tons d'ocres, terre d'ombre, terre de Siègne ou bois.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- Les façades côté route départementale doivent être pensées comme des supports de communication : l'architecture doit s'adapter à l'image de l'artisan ou de l'entreprise. Les enseignes doivent faire partie du volume global du bâti et non pas être en exergue, en excroissance, ni dépasser l'égout du toit.

Verre et métal

- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le verre ou le métal sont admis en façade et toiture, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 30% maximum de la surface de l'emprise au sol de la construction préexistante.

Clôtures

- les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque ...)

- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètres**.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.
- Les grillages et/ou les haies vives sont autorisés : les haies vives seront impérativement constituées d'éléments végétaux variés et seront de type « bocagères » (les haies monospécifiques sont interdites pour éviter l'effet « rideau paysager »).
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les murs bahuts, murs, murets sont interdits.
- Les portails doivent impérativement s'accorder avec les clôtures.
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces : il est interdit de laisser les murs pleins et les murets en parpaings apparents ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doit être traité de façon intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures est exigé ;
- Afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales et les déplacements de la petite faune, les grillages, les murs et les murets doivent : soit être composés d'une maille suffisamment large (10 à 15 cm minimum) soit comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- sont autorisés les grillages souples, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais sont interdits les fils barbelés (excepté pour les activités d'élevage).

Appareils de climatisation et d'extraction d'air

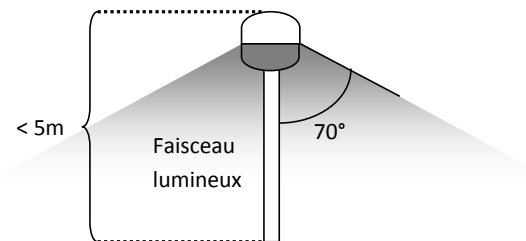
- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

Éclairages

- Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 °** par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).



La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de **5m**.

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les éclairages des enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.
- Les enseignes posées à plat sur une façade devront être apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment.
- Dans le cas d'enseignes éclairées, l'éclairage se fera par spots, rampe lumineuse, lettres boîtier dont la tranche sera opacifiée, tubes néon, LED (diode électroluminescentes). Les enseignes sont éteintes entre 0h00 et 6h00.
- Les enseignes bandeau pourront être constituées d'un panneau sur lequel les caractères pourront être peints directement dessus ou découpés et fixés, avec ou sans entretoise. Cette enseigne bandeau pourra être constituée d'un caisson lumineux de couleur sombre dans lequel les caractères éclairent en négatif.

- Il n'y a pas de police de caractères particulière à respecter, non plus que de couleur particulière pourvu que l'ensemble reste sobre et que la couleur des caractères soit en harmonie avec le bandeau et l'ensemble de la façade.
- La hauteur des enseignes ne peut excéder 1 mètre.
- Les enseignes scellées au sol et les totems sont autorisées si elles mesurent au maximum 2 x 1 m soit 2 m² maximum. Elles ne pourront dépasser 4 mètres de haut.
- Les enseignes sont interdites sur les arbres et les plantations.
- Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont interdites.
- L'utilisation de drapeaux comme enseigne est autorisée : la hauteur des hampes ne pourra excéder 5 mètres.

Article Ue 12. **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont de préférence conçus afin d'assurer leur perméabilité et limiter les écoulements des eaux pluviales.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Les nouveaux espaces de stationnement, s'ils sont clos et privatifs, devront être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructure de recharges pour les véhicules électriques.

Article Ue 13. **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les futures plantations devront respecter les règles suivantes :
 - Les espèces allergisantes sont à éviter.
 - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites.
 - Les haies mono spécifiques sont interdites.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article Ue 14. **Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article Ue 15. **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, doit représenter au moins 10%.
- Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Article Ue 16. **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Des dispositifs de branchement et/ou des fourreaux de réserve doivent être prévus et installés de façon à ce que toute nouvelle construction puisse être raccordée, à terme, aux réseaux à Très Haut Débit.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

AU

Zone 1AU

Caractère de la zone

« Les zones 1AU représente la délimitation des extensions villageoises de Néoules, propices au renouvellement urbain.

Aujourd'hui, ces zones d'urbanisation futures sont considérées comme **alternatives** dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existants à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Extraits du rapport de présentation :

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement et d'équipement pour chacun des quartiers concernés par la zone 1AU. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Il s'agit des quartiers localisés :

- L'axe « château -Mairie » : secteur 1AUa et 1AUc
- L'extension sud-ouest du village : secteur 1AUb

Les zones 1AUa, b, c ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerce, d'activités de service, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Article 1AU 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les nouvelles constructions et activités liées à la fonction d'entrepôts.
- Les activités agricoles nécessaires à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.

Article 1AU 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins 25% de la surface de plancher du programme doit être destinée à des logements agréés par l'Etat.
- Les constructions à destination d'habitation, commerce, bureau, service, leurs annexes et les équipements d'intérêt collectif et services publics conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les destinations de commerce, bureau, service, équipements d'intérêt collectif et services publics sont à privilégier en RDC.
- Les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- Les clôtures.
- Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. Consulter la liste au document n°4-1-4 du PLU.

Article 1AU 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

➤ Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.

➤ *Voirie*

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée, et conformément aux aménagements prévus dans le cadre de l'OAP.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article 1AU 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

➤ *Eau potable*

- Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

➤ *Assainissement*

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ *Eaux pluviales*

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Eaux de piscines**

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés et les cours d'eau.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

➤ **Citernes**

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

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

Article 1AU 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AU 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.
- Zone 1AUa : Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4, alinéa f).

Article 1AU 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.
- Zone 1AUa : Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4, alinéa f).

Article 1AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :

- soit à un minimum de **3 mètres** de la construction principale.
- soit accolées à la construction principale.

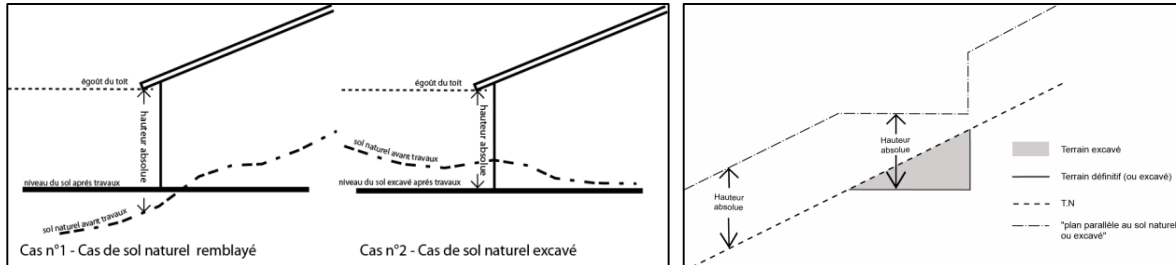
Article 1AU 9. Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions prévues dans l'orientation orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Article 1AU 10. Hauteur maximale des constructions

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



- La hauteur maximale des constructions doit respecter les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.
 - Zone 1AUa : les hauteurs précisées sur les plans de l'OAP n°1 doivent être respectées (voir polygone « 6 »). Les éventuelles autres constructions sont limitées à 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit.
 - Zone 1AUb : R+1 soit 7 mètres maximum.
 - Zone 1AUC : R+1 soit 7 mètres maximum.
- La hauteur des annexes est limitée à **2,50 mètres**, à l'égout du toit.

Article 1AU 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

➤ Dispositions générales

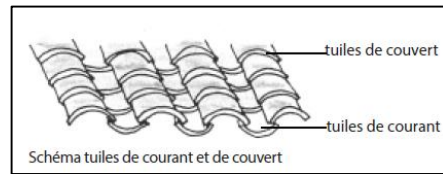
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelles ou contemporaines. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ Dispositions particulières

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier.

Toitures

- Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 25° et 35°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).
- La toiture en tuile canal sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre, sans pose de plaque sous tuiles.
- Les tuiles en terre cuite de type romane, double canal Languedocienne, sont autorisées sur les constructions neuves, sans plaque sous tuiles, avec des teintes panachées et une coloration différenciée du courant et du galbe.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- *Disposition spécifique au château : pour le corps principal, les tuiles canal devront être posées de manière traditionnelle, avec tuile de couvert et de courant, sans plaque sous tuiles.*

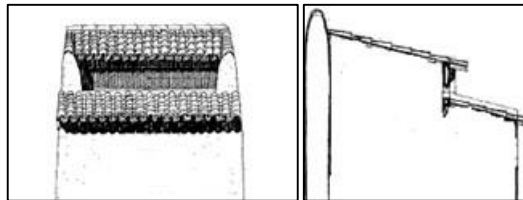


Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation. La couleur blanche est proscrite pour la génoise.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

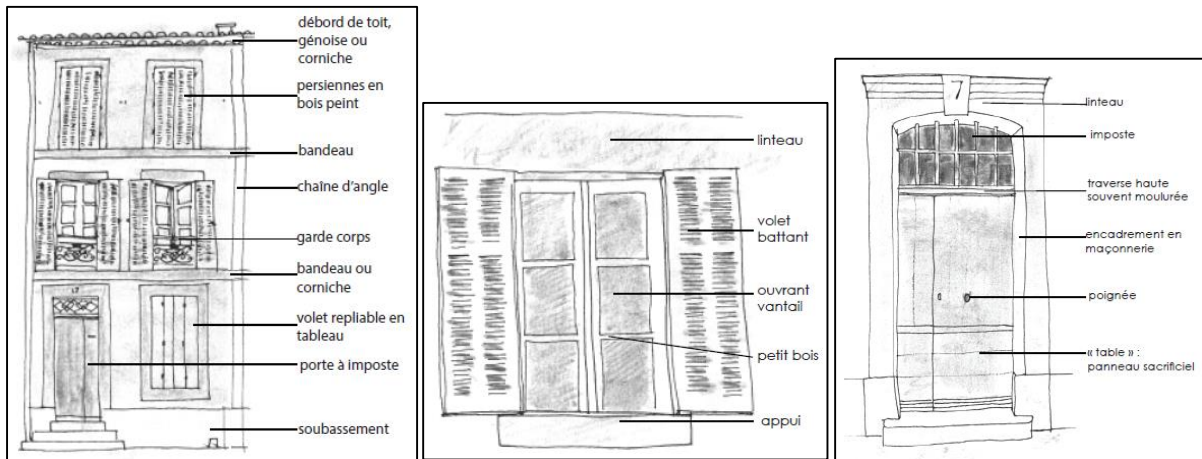
Toitures spécifiques

- Sont autorisés les « pigeonniers », « loggias » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture :



- Sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public, sont autorisées les tropéziennes incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus de 30% de la superficie totale de la toiture, tous pans confondus.

Ouvertures



- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité (deux vantaux et petits bois). Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées (rivetées, à imposte, à encadrement en pierre, porte bâtarde, portes cochères ou de grange incluses).
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées : elles seront peintes dans des teintes de couleur foncée.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

Fenêtres et volets des constructions neuves

- Les huisseries (fenêtres, porte- fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en bois, aluminium ou acier laqué (suivant le nuancier). Le bois sera toujours privilégié pour les volets, persiennes, portes d'entrée et portes de garage.
- Les volets seront persiennés aux étages (R+1 et R+2).
- Sur les constructions existantes, les volets en façade doivent être conservés ou restitués si leur état ne permet plus leur restauration. Les modèles de volets doivent respecter la typologie provençale : ils doivent être à lames ou à persiennes (les volets pliants, à barres ou à écharpes sont à exclure).
- Les volets roulants pour les fenêtres et portes d'habitation ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique.
- Pour les commerces, les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux, ajourés ou en grille, de couleur sombre.
- Disposition spécifique au château : l'homogénéisation des façades implique l'uniformisation des dimensions des ouvertures (notamment les fenêtres du 2nd niveau) et par le choix d'un modèle unique et d'une teinte unique pour les volets et les contrevents.

Enduits et revêtements

- les couleurs des enduits doivent être conformes au nuancier disponible en mairie « *Etude architecturale chromatique et palette de couleur* » élaborée par le CAUE en novembre 2014).
- Les tuiles vernissées situées en façades ou en pignons (souvent côté Est) devront être conservées et restaurées (exemple : rue de la Calade).
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.
- Les façades sont enduites, à l'exception de la pierre : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frottassée ou lissée).
- Une partie des constructions existantes a des maçonneries à pierre vue : la réalisation d'un enduit à pierres vues est possible à condition d'utiliser un enduit traditionnel (mortier à base de chaux et de sable) non teinté ou de teinte strictement identique à celle de la pierre, qui recouvre la maçonnerie et qui sera arasé au nu des têtes de moellons les plus saillantes. Les joints ciment et les joints creux sont à exclure. En revanche, lorsque la façade n'est pas à l'origine à pierres vues, le décroustage est interdit.
- Quelques façades présentent des tracés au fer qui témoignent d'un style et d'un savoir faire qu'il convient de restaurer : lorsque l'enduit le permet la conservation de ce tracé est préconisé grâce à un nettoyage de l'enduit et à un éventuel repeint.
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant. Les parties surélevées devront être enduites de la même couleur que le reste de la façade.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservés et restaurés.
- Les pierres taillées de chaînage d'angle ou d'encadrement devront être dégagées et mises en valeur après nettoyage.
- Disposition spécifique au château : l'enduit préconisé est traditionnel, il couvrira entièrement la maçonnerie de moellons et qui présentera une finition lissée ou frottassée.

Couleurs

- les couleurs des enduits doivent être conformes au nuancier disponible en mairie « *Etude architecturale chromatique et palette de couleur* » élaborée par le CAUE en novembre 2014).
- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le village, quelques principes doivent être appliqués:
 - Alternner les couleurs,
 - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
 - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
 - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré. Une palette chromatique existe en mairie (étude CAUE 2014), elle est à respecter.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du village, et le blanc pur sont à proscrire.
- Disposition spécifique au château : une teinte unique pour les façades (extérieures et côté cour) sera appliquée.

Verre et métal

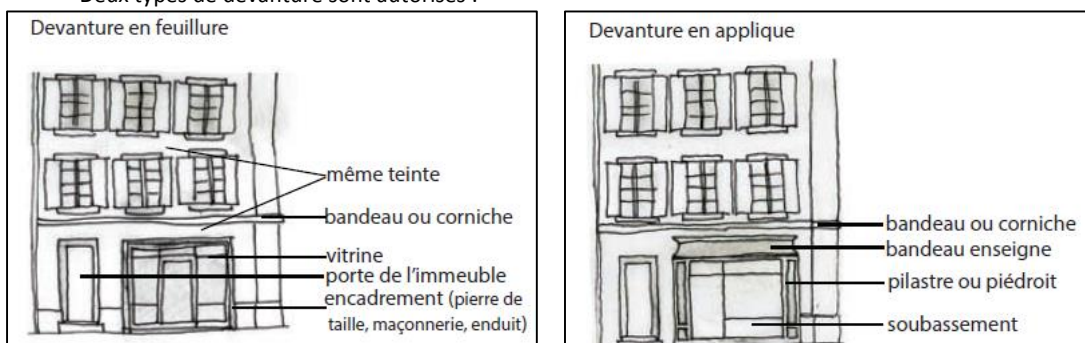
- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le verre ou le métal sont admis en façade et toiture, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 30% maximum de la surface de l'emprise au sol de la construction préexistante.

Inscriptions publicitaires et enseignes

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

Devantures commerciales

Deux types de devanture sont autorisés :



- La devanture en feuillure : devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur. La vitrine est positionnée à l'intérieur de la baie, en retrait de 15 à 20 cm environ par rapport au nu extérieur du mur.
- La devanture en applique : qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux; le bandeau supérieur recevant l'enseigne. La saillie du coffrage ne doit pas dépasser 25 cm par rapport au nu de la façade. Les panneaux sont menuisés et moulurés.

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtiage du toit.

Appareils de climatisation, d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie : les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur ou dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
- Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc...) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique.

Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés en toiture sous les quatre conditions cumulatives suivantes :
 - s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction ;
 - s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes : exemple de la tuile solaire thermique ou photovoltaïque ;
 - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques ;
 - si la superficie totale des installations ne dépasse pas 40% du pan de toiture.

Clôtures

- les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque...)
- La hauteur totale des clôtures est limitée à **1,80 mètre**.
- Les murs pleins jusqu'à 1,80 mètre de hauteur pourront être autorisés s'ils sont en pierres apparentes, ou enduits des deux côtés.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.
- Les clôtures, haies vives ou murs doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les murs bahut sont limités à **60 cm** maximum et sont enduits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs bahut situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les murs bahut respectent le coloris de la façade de la construction principale.
- En limite en voie, privée ou publique : seuls les murs bahuts de **60 cm** sont autorisés, surmontés d'un grillage doublé d'une haie vive, respectant les règles édictées à l'article 1AU 13), dont la hauteur maximale ne dépassera pas **1,80 mètre**.
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces : il est interdit de laisser les murs pleins et les murets en parpaings apparents ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doit être traité de façon intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures est exigé ;
- Afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales et les déplacements de la petite faune, les grillages, les murs et les murets doivent : soit être composés d'une maille suffisamment large (10 à 15 cm minimum) soit comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- sont autorisés les grillages souples, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais sont interdits les fils barbelés (excepté pour les activités d'élevage).

Éclairages

- Les éclairages privés ou publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.
- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés.
- L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.

- L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale d'installation des éclairages extérieurs privés autorisée est de 3 mètres. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, seront orientées en direction du bâtiment à éclairer.

Article 1AU 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La réalisation d'aires de stationnement est imposée dans le cas de la construction de logements agréés par l'Etat, sauf dérogation accordée auprès des services de la Mairie.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter :
 - au moins deux places de stationnement par logement individuel ;
 - au moins 1,5 place de stationnement par logement en cas de logements collectifs.La formalisation d'une place de stationnement intérieure sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité hydraulique.
- Les aires de stationnement doivent être végétalisées par un revêtement adapté permettant le développement d'une strate herbacée et par la création de plantations en périphérie des emplacements de stationnement de type bosquets, alignements, haies, aménagements végétaux... .
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice

Article 1AU 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les espaces libres de toutes constructions et les espaces boisés ou plantés définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être préservés et les orientations relatives à la préservation du paysage et/ou des cônes de vue doivent être impérativement respectées.
- Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et majoritairement végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales (revêtements adaptés).
- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques et composées, au minimum, de deux espèces dont une à feuillage persistant.
- Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Les aires de stationnement doivent être végétalisées par un revêtement adapté permettant le développement d'une strate herbacée et par la création de plantations en périphérie des emplacements de stationnement de type bosquets, alignements, haies, aménagements végétaux... .
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Les nouvelles voies créées dans la zone doivent permettre la circulation et la sécurisation des piétons et des vélos par la création de voies partagées ou de trottoir séparés par des alignements végétaux.

Article 1AU 14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AU 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

→ Le schéma de principe d'implantation et les prescriptions architecturales prévues dans l'OAP devront impérativement être respectés.

- La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, doit représenter au moins 10 %.
- Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des dispositifs de branchement et/ou des fourreaux de réserve doivent être prévus et installés de façon à ce que toute nouvelle construction puisse être raccordée aux réseaux à Très Haut Débit.

Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

A

Zone A

*Extraits du rapport de
présentation :*

Caractère de la zone

« La zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

***La zone A comporte des bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

La zone A comporte deux secteurs :

*▣ **Le secteur Aj** : identifiant les jardins et secteurs de maraichage.*

*▣ **Le secteur Ap** : identifiant les secteurs agricoles à forts enjeux paysagers. »*

Article A 1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A.2.
- Les clôtures non perméables sont interdites dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés aux documents graphiques.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur les documents graphiques toute occupation et utilisation du sol est interdite, hormis celles listées à l'article A2.

☒ **Les secteurs agricoles Ap et Aj** sont réservés à la mise en culture et par conséquent inconstructibles.

Article A 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales :

Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de **3 mètres** de part et d'autres des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Patrimoine : Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels. **Cette liste est à consulter au document 4-1-4 du PLU.**

Zones humides : Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Mesures de précaution : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Sources : A l'intérieur du périmètre de protection lié à la source des Clos, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par l'arrêté préfectoral reporté aux annexes du règlement (cf. document n°4.1.2 du PLU).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **3 m** des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

L'arrêté en date du 24 janvier 2000 déclarant d'utilité publique le forage des Clos et instituant des périmètres de protection et les travaux de dérivation des eaux des forages des Clos sur Néoules, doit impérativement être respecté : l'arrêté et les parcelles concernées sont identifiées dans les annexes du règlement (document n°4-1-2 du PLU). Des parcelles classées **Ap** sont concernées par le périmètre de protection éloignée.

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

a) Dans les secteurs de la zone A, potentiellement inondables, identifiés aux documents graphiques :

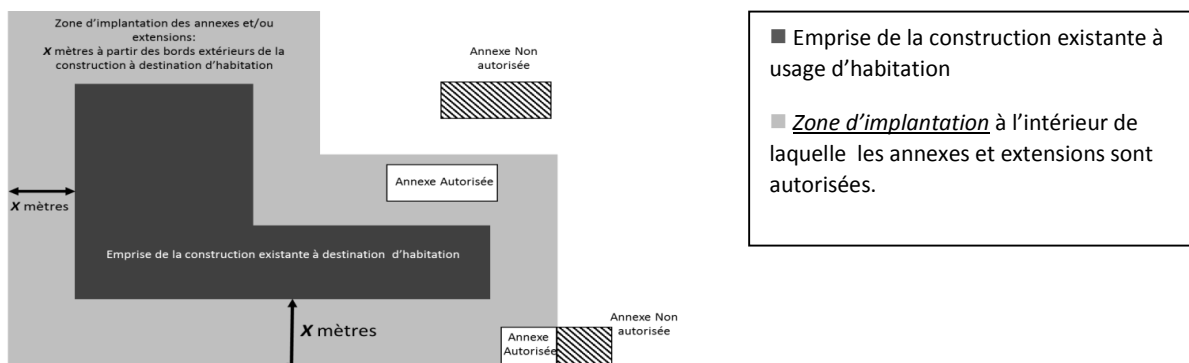
Seules sont autorisées les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.

b) Dans la zone A, sous conditions d'être nécessaires à l'exploitation agricole :

Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation (voir critères annexés au règlement) (art R 151-23 du CU) :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, salle de repos...).
- Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation sont autorisées :
 - dans la limite de **300 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise) ;
 - à condition que la construction à usage d'habitation s'implante en contiguïté avec le bâtiment d'exploitation initial, ou bien au sein du bâtiment agricole, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les extensions des habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, sont autorisées dans la limite de **300 m²** de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise). Ces extensions devront s'inscrire dans la zone d'implantation, s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension. (*voir schéma concept suivant*).
- Les annexes régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :
 - Dans la limite de **70 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine). La hauteur des annexes est règlementée à l'article A10.
 - Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées librement dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale.

→ Schéma concept de la zone d'implantation :



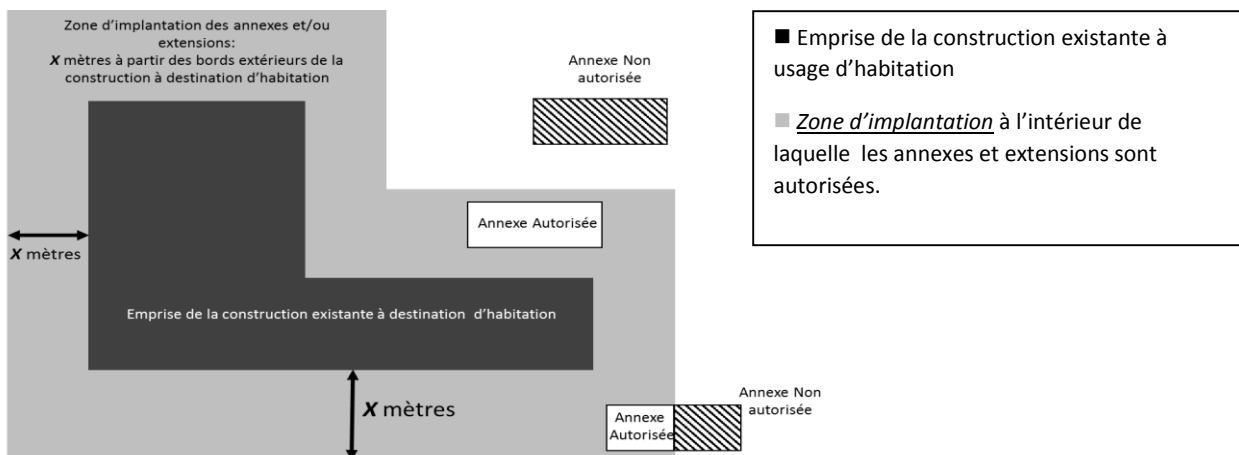
c) Dans la zone A, pour les bâtiments non nécessaires à l'activité agricole :

Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas directement nécessaire à une exploitation agricole (art L151-12 du CU) :

- Les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et à destination d'habitation, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que la surface de plancher initiale, à la date d'approbation du PLU, soit au moins supérieure à **> 40 m²** ;
 - que l'extension de l'habitation s'effectue dans la limite maximale de **300 m²** de surface de plancher totale (construction initiale à la date d'approbation du PLU et extensions comprises) ;
 - que l'extension de la construction s'effectue dans la zone d'implantation, s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension. (voir schéma concept suivant).

- Les annexes régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :
 - Dans la limite de **70 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine). La hauteur des annexes est règlementée à l'article A10.
 - Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale.

→ Schéma concept de la zone d'implantation :



d) Sont également autorisés dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, tels que les emplacements réservés identifiés aux documents graphiques du PLU, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (art L151-11 du CU).
- Les ICPE.
- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.

- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol aux conditions suivantes : De ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, et qu'en cas de talus créé ou de restanque créée, qu'ils aient une hauteur inférieure à 2 mètres et que les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés.

e) Dans les secteurs Ap et Aj :

- Dans le secteur agricole paysager « **Ap** », aucune construction et installation n'est autorisée hormis :
 - Une extension de 20% de la surface de plancher des constructions existantes et légales à la date d'approbation du PLU et à destination d'habitation.
- Dans le secteur de jardins potager et de maraîchage « **Aj** », aucune construction et installation n'est autorisée, hormis :
 - une extension de 20% de la surface de plancher de la construction existante (située proche du ruisseau Trians et par conséquent soumise aux prescriptions de l'étude INGEROP 2015), à condition que les planchers habitables créés ou aménagés soient situés au minimum à 20 cm au-dessus de la cote de référence, soit 305,51 NGF.
 - Un cabanon de jardin limité à 5m² de surface de plancher et à 2,50 m de hauteur, par unité foncière.
 - La construction d'un bâtiment technique agricole de 40m² de surface de plancher maximum par unité foncière dans lequel est autorisé le stockage du matériel agricole et la vente directe de produits agricoles issus de l'exploitation. Ce bâtiment doit être nécessaire à l'exploitation agricole au regard des besoins techniques de l'exploitant, et un seul bâtiment sera autorisé par exploitation.

Article A 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée de la voie soit inférieure à **4 mètres**. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Article A 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

➤ Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

➤ Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

- L'arrêté en date du 24 janvier 2000 déclarant d'utilité publique le forage des Clos et instituant des périmètres de protection et les travaux de dérivation des eaux des forages des Clos sur Néoules, doit impérativement être respecté : l'arrêté et les parcelles concernées sont identifiés dans les annexes du règlement (document n°4-1-2 du PLU). Des parcelles classées Ap sont concernées par le périmètre de protection éloignée.
 - L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.
 - Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- **Eaux de piscines**
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles, sous contrôle du SPANC ou dans le pluvial.
 - Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
 - En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.
- **Eaux pluviales**
- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
 - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
 - Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
 - Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrer dans l'environnement paysager
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.
- **Réseaux de distribution et d'alimentation**
- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article 2 ou à un usage agricole sont interdits.
- **Défense incendie**
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var

Article A 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article A 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de:
 - **15 mètres** par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
 - **10 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
 - **3 mètres** de l'axe des canaux existants ou à créer ;

- **10 mètres** de l'axe des cours d'eau.
- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.
- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Les portails seront implantés en recul de **4 mètres** par rapport à la limite extérieure des voies publiques existantes ou projetées.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Article A 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **3 mètres** des limites séparatives et à au moins **3 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.
- Toutefois sont autorisées :
 - Une seule annexe en limite séparative est autorisée par unité foncière, sur un maximum de **10 mètres** de longueur par annexe, entre deux unités foncières.
 - La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.
 - des implantations différentes, en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées ;
 - des implantations différentes pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes, sous condition de la mise en place d'infrastructures ou d'équipements liées à la défendabilité de la reconstruction contre l'objet du sinistre.
 - des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le maintien d'une bande non aménagée et enherbée de part et d'autre des cours d'eau, vallats, ou talwegs, à partir du sommet des berges est obligatoire.

Article A 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conformément au règlement du SPANC, dans l'ensemble de la zone A les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de **3 mètres** devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC.
- De même, une distance minimale de **3 mètres** devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC.
- Enfin, une distance minimale de **5 mètres** devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC.

Dans l'ensemble de la zone A : Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :

- soit à un minimum de **3 mètres** de la construction principale.
- soit accolées à la construction principale.

Article A 9. Emprise au sol des constructions

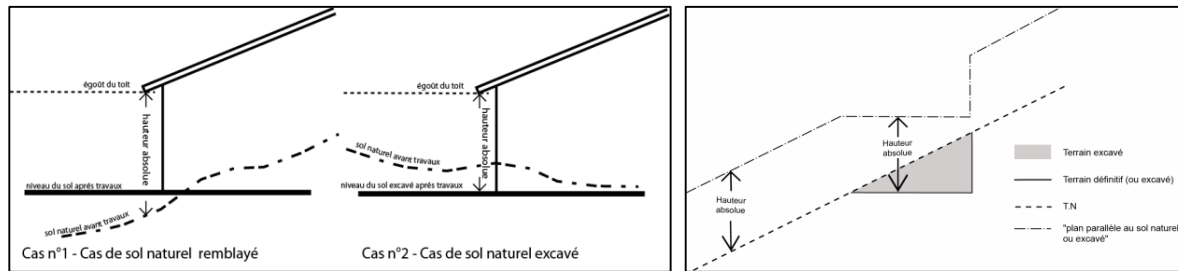
Cet article n'est pas réglementé.

Article A 10. Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



➤ Hauteur maximale autorisée

Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article A2 :

- La hauteur des nouvelles constructions à destination d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder **5 mètres** à l'égoût du toit et **8 mètres au faitage**. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à **2,50 mètres**, à l'égoût du toit.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
 - les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

Article A 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Quel que soit le projet de construction, celui-ci doit être économe en espace : l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants doivent être privilégiés. Les constructions neuves projetées doivent former un ensemble bâti cohérent et continu avec les bâtiments existants: toute autre implantation devra être justifiée par des considérations techniques d'exploitation.
- Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les

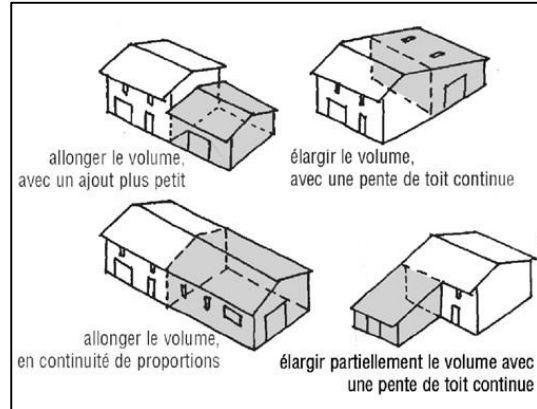
abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ **Dispositions particulières**

Volume

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
 - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.
- Exemple de volumes en accord avec la construction pré-existante :



Clôtures

- **Pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole :**
 - les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque ...)
 - Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.
 - Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
 - Elles doivent impérativement être hydrauliquement et écologiquement perméables ;
 - La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1,80 mètre** ;
 - Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ;
 - Les clôtures sont interdites dans une bande de **5 mètres** de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges.
 - les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces : il est interdit de laisser les murs pleins et les murets en parpaings apparents ;
 - l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doit être traité de façon intégrée et unitaire ;
 - la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
 - le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures est exigé ;
 - Afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales et les déplacements de la petite faune, les grillages, les murs et les murets doivent : soit être composés d'une maille suffisamment large (10 à 15 cm minimum) soit comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
 - sont autorisés les grillages souples, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais sont interdits les fils barbelés (excepté pour les activités d'élevage).
- **Pour les clôtures non nécessaires à l'activité agricole:**
 - les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque ...)
 - Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés;
 - Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
 - Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ;
 - La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1,80 mètre** ;
 - Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;
 - Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
 - Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ;

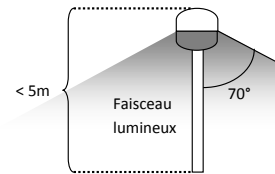
- Les portails seront implantés en recul de **4 mètres** par rapport à la limite de la plateforme de la voie.

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.
- Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- Sur les bâtiments à destination d'habitation, Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Éclairages

- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.
- L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 ° maximum** par rapport à la verticale.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.
- L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments.



Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.
- Les pierres taillées de chaînage d'angle ou d'encadrement devront être dégagées et mises en valeur après nettoyage.

Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et leurs annexes:

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu....). Une palette chromatique est disponible en mairie.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.
- Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.

Matériaux et couleurs pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole :

- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Toitures

- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures en tuiles canal peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès au comble par les chiroptères.

Verre et métal

- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le verre ou le métal sont admis en façade et toiture, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 30% maximum de la surface de l'emprise au sol de la construction préexistante.

Article A 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les espaces dédiés au stationnement doivent être non imperméabilisés.

Article A 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Rappel réglementaire relatif au débroussaillage et défrichements prévu en zone Agricole A du PLU :

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire et prévue, notamment, par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral ; ces derniers l'emportent sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.
- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'une procédure « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.
- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.

Réglementation relative à la préservation des paysages et au maintien de la biodiversité :

- Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies, constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.
- Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions de l'habitation existante et toutes créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole.
- Les espèces végétales plantées pour constituer la haie :
 - doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
 - Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont prosrites.
 - Les haies séparatives (clôtures) ne doivent pas être mono spécifiques.
 - Les haies utilisées comme clôtures sont constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- le maintien d'une bande non aménagée et enherbée de part et d'autre des cours d'eau, vallats, ou talwegs, à partir du sommet des berges est obligatoire.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

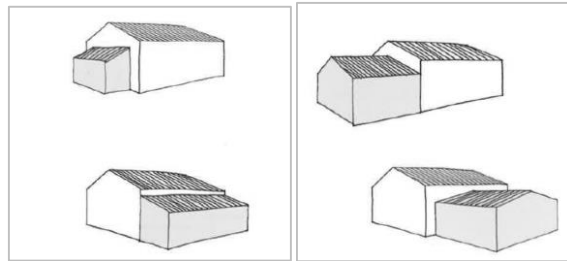
Article A 14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article A 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques : le solaire passif est privilégié.
- Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées à l'article 2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Exemples de volumes à privilégier :



Article A 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones **naturelles et forestières**

N

Zone N

Caractère de la zone

« La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

Extraits du rapport de présentation :

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone N comporte des secteurs :

⊗ Le **secteur Ns** : délimitant les équipements sportifs, publics et de loisirs.

⊗ Le **secteur Nh** : délimitant les quartiers collinaires d'agrément, quartiers habités et résidentiels, maintenus en zones naturelles.

⊗ Le **secteur Nhv** : délimitant les quartiers collinaires d'agrément, quartiers habités et résidentiels, maintenus en zones naturelles et soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

La zone N comporte des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées STECAL :

⊗ Le **STECAL Nt** : dédié au cirque.

⊗ Le **STECAL Npv** : dédié au parc solaire photovoltaïque existant. Pour plus de lisibilité et des facilités d'instruction, les dispositions du STECAL Npv font l'objet d'un règlement spécifique, situé à la suite du règlement général à la zone N. ».

Article N 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont **interdites**, et notamment :

- Les nouvelles constructions, en dehors des constructions autorisées sous conditions, à l'article N2.
- Les coupes de bois dites « à blanc » sont interdites.
- Toute nouvelle construction et imperméabilisation du sol est interdite en zone potentiellement inondable et zones d'expansion de crues identifiées aux documents graphiques. Seules les extensions mesurées sont autorisées.
- Les clôtures non perméables sont interdites en zone d'expansion de crues identifiée aux documents graphiques.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de matériaux.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- L'extraction de terre et de matériaux argileux ou calcaire.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation.
- Les parcs solaires photovoltaïques sauf dans le STECAL Npv.
- Les parcs éoliens.

☒ Dans le STECAL Nt, sont en outre interdits les hébergements, campings, parcs et élevages.

Article N 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales :

Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 5 mètres de part et d'autres des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Patrimoine : Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions, ainsi que les matériaux et techniques de construction traditionnels. Cette liste est à consulter au document 4-1-4 du PLU.

Zones humides : Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Mesures de précaution : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Sources : A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU, annexes générales).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **3 m** des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés **sont réalisés par une ASA ou équivalent**.

Les Plans Simples de Gestion sont obligatoires pour toute propriété de plus de 25 hectares.

L'arrêté en date du 24 janvier 2000 déclarant d'utilité publique le forage des Clos et instituant des périmètres de protection et les travaux de dérivation des eaux des forages des Clos sur Néoules, doit impérativement être respecté : l'arrêté et les parcelles concernées sont identifiées dans les annexes du règlement (document n°4-1-2 du PLU). Des parcelles classées N et Ns sont concernées par le périmètre de protection éloigné.

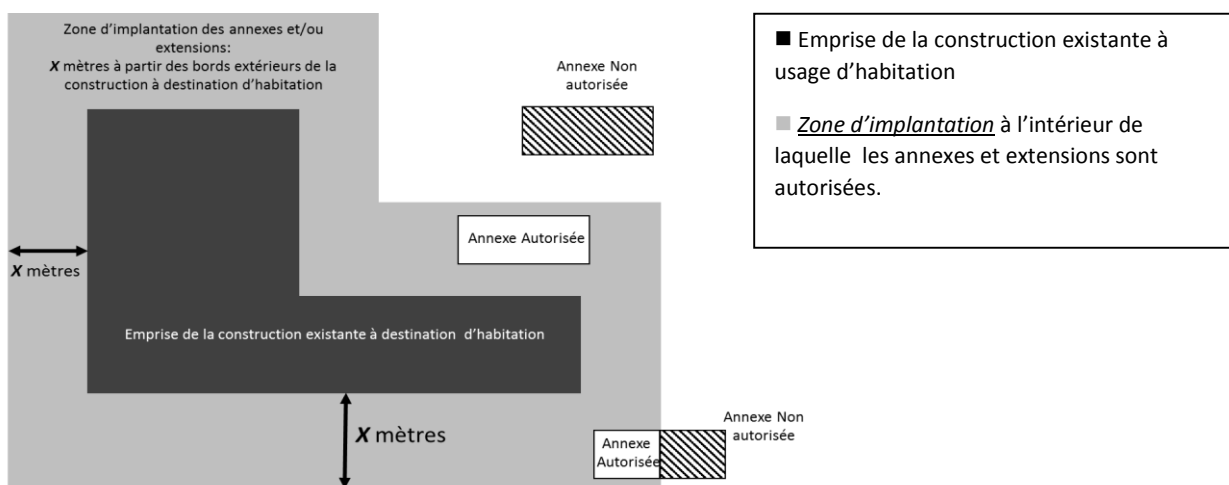
En zone N et ses secteurs et STECAL, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- **Dans le STECAL Nt**, secteur dédié aux activités d'arts et de spectacles, sont autorisés :
 - le maintien du cirque existant, d'une superficie de **540 m²**, équipement recevant du public à vocation d'art et de spectacles
 - la construction d'une extension du cirque, ou de locaux annexes à l'activité, limitée à **60 m²** de surface de plancher maximum.
 - l'aménagement d'une plate-forme refuge pour le cirque, située au minimum à **0,20m** au-dessus de la crue de référence maximum, soit à une côte supérieure ou égale à **325,76 NGF**.
- **Dans le secteur Ns**, secteur dédié aux équipements collectifs et communaux, sont autorisés :
 - les équipements d'intérêt collectif tels que les équipements sportifs et de loisirs et leurs locaux et constructions annexes.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone.
 - Les Circuits rustiques, d'activités physiques Aménagés (CRAPA),
 - Les cheminements piétons,
 - Les aménagements paysagers,
 - Les installations légères d'intérêt collectif,
 - Les aires naturelles de jeux ou de loisirs,
 - Les aires naturelles de stationnement liées à l'accueil du public,
 - L'aménagement d'une halte routière,
 - Les aménagement et dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
 - Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue et de 5 mètres minimum de largeur, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.
- **Dans la zone N et les secteurs Nh** sont autorisés :
 - Les bâtiments nécessaires aux activités agro sylvo pastorales ;
 - Les travaux confortatifs et de mise en sécurité des bâtiments d'habitation ;

- Les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et à destination d'habitation, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que la surface de plancher initiale, à la date d'approbation du PLU, soit au moins supérieure à $> 40 \text{ m}^2$;
 - que l'extension de l'habitation s'effectue dans la limite maximale de **240 m²** de surface de plancher totale (construction initiale à la date d'approbation du PLU et extensions comprises) ;
 - que l'extension de la construction s'effectue dans la zone d'implantation, s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation faisant l'objet de l'extension. (*voir schéma concept suivant*).
- Les annexes régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :
 - Dans la limite de **70 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine),
 - Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale.

→ Schéma concept de la zone d'implantation :



Dans la zone N et ses secteurs sont également autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, notamment ceux identifiés dans la liste des emplacements réservés.
- L'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.
- Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial.
- Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.
- Les affouillements et exhaussements du sol : à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone.

Les secteurs Nhv : délimitent les quartiers habités et résidentiels soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum pour toutes nouvelles extensions à usage d'habitation.

Des bâtiments sont identifiés au zonage par une ★ : ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination (équipements publics) qui ne compromet pas la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU) : Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre

de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

→ Trois bâtiments font l'objet de cette désignation, il s'agit :

- **du bastidon du transformateur**, situé à proximité du parc solaire, au sud du territoire : la réhabilitation du bastidon et son changement de destination sont autorisés, à condition que le changement de destination soit à usage d'accueil du public ou nécessaires aux services publics, ou encore à destination d'une activité agro sylvo pastorale.
- **de la bergerie de la Verrerie**, située à proximité du parc solaire, au sud du territoire : la réhabilitation de la bergerie et son changement de destination sont autorisés, à condition que le changement de destination soit à usage d'accueil du public ou nécessaires aux services publics, ou encore ou encore à destination d'une activité agro sylvo pastorale.
- **de la salle de spectacle de Chateauloin** : sa destination autorisée est à usage d'accueil du public, de salle d'art et de spectacle ou nécessaire aux services public.

Article N 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

➤ Accès

- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.

➤ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de chaussée
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Article N 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

➤ Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

➤ **Assainissement**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

➤ **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, terrasses, les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet lorsqu'ils existent, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Eaux de piscines**

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles, sous contrôle du SPANC, ou dans le pluvial.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés et les cours d'eau.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

➤ **Citernes**

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration ;
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.

➤ **Réseaux de distribution et d'alimentation**

- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article N.2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

➤ **Défense incendie**

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var

Article N 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article N 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

Pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de:
 - **15 mètres** par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
 - **6 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ; excepté pour les annexes, lesquelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.
 - **3 mètres** de l'axe des canaux existants ou à créer ;
 - **10 mètres** de l'axe des cours d'eau.
- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies existantes ou projetées doit être respectée.
- Les clôtures doivent respecter un recul de **2 mètres** par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **4 mètres** par rapport à la limite de l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie.
- Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à destination d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins **3 mètres** des limites séparatives et à au moins **3 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer.
- Toutefois sont autorisées :
 - Une seule annexe en limite séparative est autorisée par unité foncière, sur un maximum de **10 mètres** de longueur par annexe, entre deux unités foncières.
 - La construction des piscines, couvertes ou non, respectant un recul de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.
 - des implantations différentes, en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées ;
 - des implantations différentes pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes, sous condition de la mise en place d'infrastructures ou d'équipements liées à la défendabilité de la reconstruction contre l'objet du sinistre.
 - des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le maintien d'une bande non aménagée et enherbée de part et d'autre des cours d'eau, vallats, ou talwegs, à partir du sommet des berges est obligatoire.

Article N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs Ns et Nh:

- Les extensions des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées en continuité du bâtiment à usage d'habitation existant.

- Les annexes autorisées à l'article N2 doivent se situer au sein de la zone d'implantation prévue à l'article N2.
- Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :
 - soit à un minimum de **3 mètres** de la construction principale.
 - soit accolées à la construction principale.

Conformément au règlement du SPANC, dans l'ensemble de la zone les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de **3 mètres** devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC.
- De même, une distance minimale de **3 mètres** devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC.
- Enfin, une distance minimale de **5 mètres** devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC.

Article N 9. Emprise au sol des constructions

Pour l'ensemble de la zone N et des secteurs, cet article n'est pas réglementé ; sauf pour le STECAL Nt :

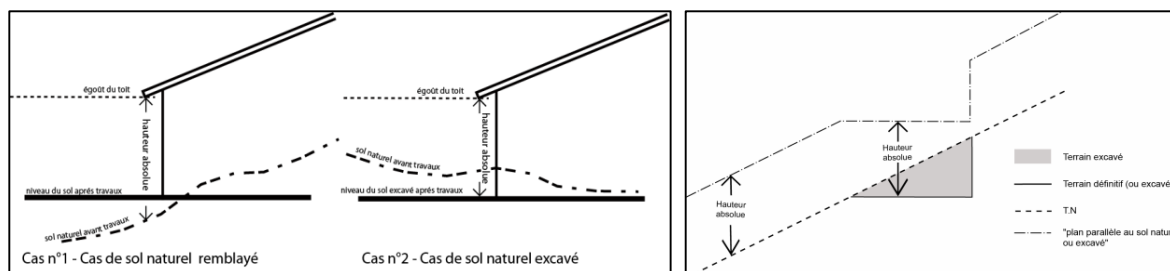
- ☒ Dans le STECAL Nt : l'emprise au sol maximale est limitée à **600 m²** de surface de plancher, répartie comme suit :
- le cirque existant, d'une superficie de **540 m²** de surface de plancher.
 - les nouvelles constructions limitées à **60 m²** de surface de plancher.

Article N 10. Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



➤ Hauteur maximale autorisée en zone N et ses secteurs :

- La hauteur des nouvelles constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- La hauteur des annexes est limitée à **2,50 mètres**, à l'égout du toit.
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser **3,50 mètres** (toiture comprise) par rapport au terrain le plus bas.

- Ne sont pas soumis à cette règle :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
 - les reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

☒ **Dans le secteur Nhv** : secteur soumis à l'aménagement d'un **vide sanitaire de 60 cm** maximum au-dessus du terrain naturel pour toutes nouvelles extensions de constructions à usage d'habitation: la hauteur sera calculée à compter du plancher de la construction : le vide sanitaire ne rentrera pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

☒ **Dans le secteur Ns** : la hauteur des constructions publiques n'est pas règlementée.

☒ **Dans le STECAL Nt** : la hauteur des nouvelles constructions devra être inférieure à l'acrotère, ou égout, du chapiteau existant.

Article N 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

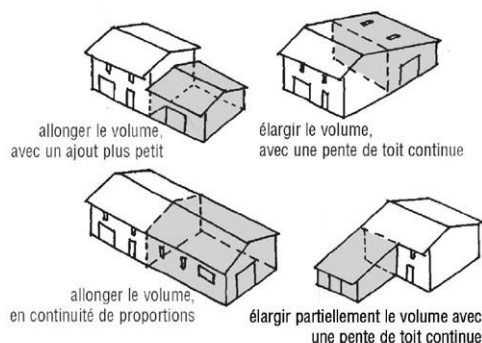
➤ Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone N et ses secteurs Ns et Nh :

Volume

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - Soit en se rattachant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
 - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.
- Exemple de volumes en accord avec la construction pré-existante :



Clôtures

- les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque ...)
- Seuls sont autorisés :
 - les grillages et/ou les haies vives. Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés (maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés) ;
 - **En secteur Nh** : les murs-bahut de 0,60m maximum, surmontés d'un grillage.
- Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ;
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1,80 mètre** ;
- Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ;
- Les portails seront implantés en recul de **4 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies.
- Les murs pleins ne sont pas autorisés en limites séparatives.
- Dans tous les cas, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.
- les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces : il est interdit de laisser les murs pleins et les murets en parpaings apparents ;
- l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doit être traité de façon intégrée et unitaire ;
- la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;
- le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures est exigé ;
- Afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales et les déplacements de la petite faune, les grillages, les murs et les murets doivent : soit être composés d'une maille suffisamment large (10 à 15 cm minimum) soit comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;
- sont autorisés les grillages souples, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais sont interdits les fils barbelés (excepté pour les activités d'élevage).

Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

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

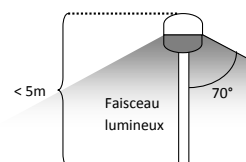
Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

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

Sur les bâtiments à destination d'habitation : les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Éclairages

- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs sont à privilégier.
- L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de **70 ° maximum** par rapport à la verticale.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres.
- L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments.
- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées **en direction** du bâtiment à éclairer.



Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher de la palette de couleur consultable en mairie.
- Les façades sont enduites : Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.
- Les pierres taillées de chaînage d'angle ou d'encadrement devront être dégagées et mises en valeur après nettoyage.

Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, leurs extensions et leurs annexes:

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu....). Une palette chromatique est disponible en mairie.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.
- Les teintes vives seront évitées. Des teintes claires et naturelles seront privilégiées.
- Le blanc « pur » est à proscrire

Toitures

- Les toitures végétalisées sont autorisées.

Verre et métal

- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le verre ou le métal sont admis en façade et toiture, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 30% maximum de la surface de l'emprise au sol de la construction préexistante.

Article N 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Article N 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes sur le territoire, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.

La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Cette réglementation l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'une procédure « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des aménagements doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Dispositions particulières aux abords des constructions existantes ou autorisées :

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (*cf. liste en annexe au règlement*).
- Les haies ne doivent pas être mono spécifiques et constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant. (cf. liste en annexe).
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver sauf dispositions contraires liés à la sécurité des personnes et des biens.
- Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les aires de stationnement d'une **superficie égale ou supérieure à 100 m²** doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.
- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue et de 5 mètres minimum de largeur, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime soient respectées.

Article N 14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

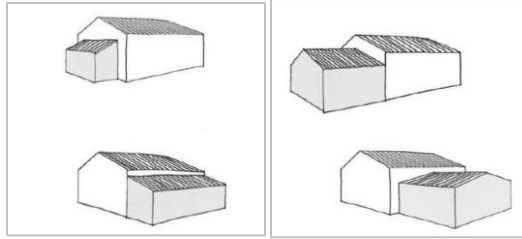
Article N 15. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs Ns et Nh :

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.

- L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques : le solaire passif est privilégié.
- Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées à l'article 2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

Exemples de volumes à privilégier :



Article N 16. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

STECAL Npv

Caractère du STECAL

***Extraits du rapport de
présentation :***

« Le STECAL Npv est strictement réservé à l'implantation de parcs photovoltaïques destinés à la production d'électricité par l'exploitation de l'énergie solaire ».

Article 1- STECAL Npv Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Npv2 sont interdites.

Article 2- STECAL Npv Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels :

Cours d'eau : Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 5 mètres de part et d'autres des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des axes de talweg pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Zones humides : Conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité constituant des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes et bleues sur le territoire, doivent impérativement être conservées. D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en Vigueur. Il n'est pas autorisé de les remblayer, de les déblayer, de les drainer, ni de modifier leur fonctionnalité.

Mesures de précaution : Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Sources : A l'intérieur des périmètres de protection liés aux sources, toute nouvelle occupation du sol doit impérativement respecter les conditions définies par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) reportés aux annexes générales (cf. document n°5 du PLU, annexes générales).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe au règlement).

Les canaux, dont le tracé est cadastré, revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Afin de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien, il est strictement interdit de réaliser des travaux et aménagements de quelque sorte que ce soit, sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain) et sur une bande de **3 m** des bords de ceux-ci, sauf si les travaux envisagés sont réalisés par une ASA ou équivalent.

Seules sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les installations et constructions de toute nature strictement liées et nécessaires à l'exploitation de parcs photovoltaïques ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et constructions indispensables aux parcs photovoltaïques. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Article 3- STECAL Npv Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

➤ **Accès**

- Pour être constructible et / ou aménageable, le terrain doit comporter un accès à la voirie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent :
 - Correspondre à la destination de l'installation ;
 - Permettre de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie et de protection civile.
 - Les accès destinés à l'entrée et la sortie de véhicules doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

➤ **Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des installations et constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article 4- STECAL Npv **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- Les réseaux devront être enterrés.
- 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, ou pour une opération soumise à l'article R.214-1 du code de l'environnement, par les prescription de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrer dans l'environnement paysager
 - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
 - soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...)
 - soit aménagés paysagèrement dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration; bassins
 - dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau en mairie.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service départemental d'incendie et de secours du Var

Article 5- STECAL Npv **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 6- STECAL Npv **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de toutes voies.

Article 7- STECAL Npv **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de toutes limites parcellaires.
- le maintien d'une bande non aménagée et enherbée de part et d'autre des cours d'eau, vallats, ou talwegs, à partir du sommet des berges est obligatoire.

Article 8- STECAL Npv Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Article 9- STECAL Npv Emprise au sol des constructions

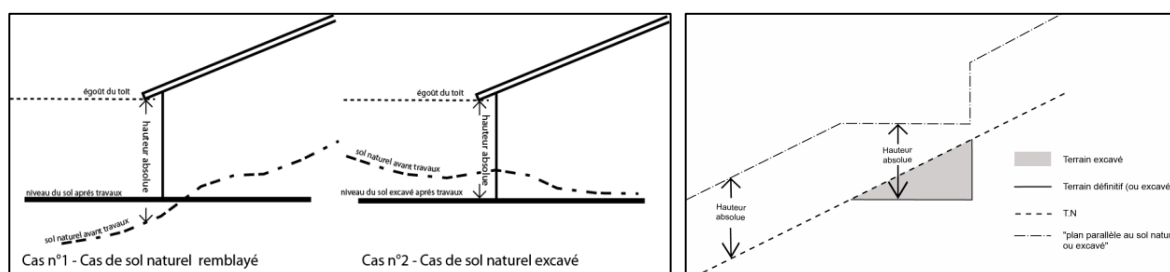
Cet article n'est pas réglementé.

Article 10- STECAL Npv Hauteur maximale des constructions

➤ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :

- avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
- après travaux, en cas de sol naturel excavé.



➤ Hauteur maximale autorisée

La hauteur des installations et des constructions ne peut excéder 5 mètres.

Article 11- STECAL Npv Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ Dispositions générales

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées des dispositions particulières ci-après.

➤ **Dispositions particulières**

- Les bâtiments techniques devront être habillés pour optimiser leur intégration paysagère.
- Les éclairages seront orientés vers le sol.
- Les clôtures seront constituées de structures grillagées dont la hauteur ne pourra excéder **3 mètres**.

Article 12- STECAL Npv Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Article 13- STECAL Npv Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Conformément aux articles L113-1 et R151-31 du code de l'urbanisme, les haies constituant des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, et constitutifs des trames vertes sur le territoire, doivent impérativement être conservées, sauf impossibilité technique démontrée. En cas de destruction, tout linéaire d'arbre supprimé devra être replanté et cette plantation ne devra pas être mono spécifique ; les essences à planter, d'origine locale, devront strictement être adaptées au milieu.

La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Cette réglementation l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare et de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'une procédure « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 47 (« Défrichements et premiers boisements soumis à autorisation »), tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares devra faire l'objet d'une évaluation environnementale auprès de l'Autorité Environnementale.

Les plantations à conserver ou à créer sont identifiées aux documents graphiques du règlement.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des aménagements doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Dispositions particulières aux abords des constructions existantes ou autorisées :

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol (cf. liste en annexe au règlement).
- Les espèces allergisantes sont à éviter.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. liste en annexe au règlement).
- Les haies ne doivent pas être mono spécifiques et constituées d'au moins 2 espèces végétales locales dont au moins une au feuillage persistant. (cf. liste en annexe).
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver sauf dispositions contraires liés à la sécurité des personnes et des biens.
- Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.

- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Article 14- STECAL Npv Coefficient d'occupation du sol

Sans objet car disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 15- STECAL Npv Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Article 16- STECAL Npv Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

*