COMMUNE DE TOURRETTES

Département du Var - 83

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

RÈGLEMENT

Délibération du Conseil Municipal :	04 juillet 2011
Arrêté le :	06 juillet 2021
Enquête publique :	6 décembre 2021 / 21 décembre 2021
Approuvé le :	24 janvier 2022

Modifications	Mises à jour

ESPACE urbanisme et architecture

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de TOURRETTES – Var

ES urbanisme architecture PACE

TABLE DES MATIERES

Titre I - Dispositions générales 3
Lexique 11

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines (Zones U) 21
Dispositions applicables à la zone UA 22
Dispositions applicables à la zone UB 29
Dispositions applicables à la zone UC 35
Dispositions applicables à la zone UD 42
Dispositions applicables à la zone UF 47
Dispositions applicables à la zone UH 53
Dispositions applicables à la zone UT 59
Dispositions applicables à la zone UZ 64
Dispositions applicables à la zone UCim 71
Dispositions applicables à la zone Uv 74

Titre III - Dispositions applicables à la zone IAU 79
Titre IV - Dispositions applicables à la zone A 86
Titre V - Dispositions applicables à la zone N 92

Annexes 98

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
   - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
   - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
   - R.111-26 : respect des préoccupations de l'environnement
   - R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L.101-2, L.111-6, L.424-1, L.102-13, L.421-4 et L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
   - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau »,
   - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme,
   - Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme[1], qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques (zones d'aménagement concerté, plan d'exposition au bruit des aérodromes, etc).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- **Une zone UA** pour l'urbanisation historique dense correspondant au centre village.
- **Une zone UB** pour les extensions du village.
- **Une zone UC** pour les secteurs d'habitat de moyenne densité, qui comprend trois sous-secteurs UCa, UCb et UCc, de densité différente.
- **Une zone UD** pour les secteurs d'habitat pavillonnaire de faible densité.
- **Une zone UF** pour les secteurs concernés par des activités artisanales, commerciales et de services.
- **Une zone UH** pour les secteurs à vocation d'équipements sportifs et les équipements et activités liées à des services médico-sociaux.
- **Une zone UT** réservée aux activités touristiques, correspondant au camping-caravaning.
- **Une zone Uv** correspondant aux secteurs bâtis de l'aérodrome de Fayence-Tourrettes.
- **Une zone UZ** et des sous-secteurs UZa, UZb et UZc pour les secteurs à vocation mixte d'habitat et de services, situés dans le Domaine de Terre Blanche.
- **Une zone Ucim** pour les cimetières, comprenant les aménagements existants et leurs éventuelles extensions.

[1] *Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)*

Les zones à urbaniser, indiquées **zones AU**. Elle comprend une entité IAU située dans le quartier de l'Hubac des Colles.
Les zones agricoles, indiquées **zone A**.

Les zones naturelles, indiquées zones N, comprenant :
- **Une zone N** pour les espaces naturels ou boisés,
- **Une zone Ne** pour la station d'épuration, la déchetterie intercommunale, la plateforme de recyclage et de valorisation de matériaux inertes
- **Une zone NG** correspondant aux activités golfiques.
- **Une zone Nv** dédiée aux sports aériens.

Sur les plans figurent également :
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les zones de risques (PPR mouvement de terrain).

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

▪ Zones de bruits

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres des RD 562, RD 19 et RD 56 sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 01-08-2014, figurant en annexe, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
Une partie du territoire communal est par ailleurs concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB), en cours de réalisation. Les éléments d'information figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Tourrettes est situé dans une zone de sismicité n°3 (modérée). L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement.
Ainsi, les règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis le 1er mars 2011).

▪ Zones de risques

Risques mouvements de terrains
La commune de Tourrettes fait l'objet d'un Plan d'Exposition aux Risques (PER) Naturels Prévisibles de mouvement de terrain et de séisme approuvé par arrêté préfectoral le 29 novembre 1990.
Les zones soumises à ces risques naturels sont mentionnées en annexe du présent dossier de PLU.

Risques d'inondation
Le territoire communal est concerné par des risques d'inondations. L'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la région PACA apporte des éléments d'informations sur la connaissance de ce risque.
La carte hydro-géomorphologique de Tourrettes et sa note d'accompagnement figurent en annexe.

Sur l'ensemble du territoire communal, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulement, et notamment ceux figurés sur la carte de l'Atlas des Zones Inondables, devra être respectée. Cette marge de recul sera de 30 mètres calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique et de 10 mètres calculé à partir de l'axe d'écoulement pour les autres écoulements tels que les vallats, canaux susceptibles de déborder, etc. Elle ne pourra pas dépasser les emprises du lit majeur. A l'intérieur de cette marge de recul, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites, hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation. Toutefois, en zone déjà urbanisée, dans ces marges de recul, la surélévation des bâtiments existants et leur adaptation sont admis. Les clôtures sont également autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique.

Risques d'incendie de forêt

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques d'incendie de forêts (PPRIF), néanmoins, l'aléa feux de forêt est avéré. La prise en compte de ce risque est établie à la mesure de son importance notamment au niveau des interfaces entre les zones urbanisées et les massifs boisés. Conformément à l'article L.134-6 du code forestier, certains secteurs peuvent être identifiés où les obligations légales de débroussaillement sont portées de 50m à 100m compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

Le renforcement de la défense extérieure contre l'incendie doit s'envisager selon deux axes principaux:

- La remise aux conditions nominales de débit en rapport avec le diamètre des points d 'eau d'incendie selon les normes NF S 62 200, EN 14381 et NFS 61 213 pour les poteaux d'incendie, EN 14 339 pour les bouches d 'incendie.
- L'amélioration de la densité (distance entre points d 'eau).

Ce renforcement doit s'effectuer selon les prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l 'Incendie, au vu de la définition propre à chaque zone.

Les prescriptions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé le 8 février 2017 figurent en annexe 3 du PLU

Risques retrait-gonflement des sols argileux

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. En complément des dispositions particulières du règlement, les mesures de prévention détaillées dans le PAC « porté à connaissance » édité et transmis à la commune en 2011 devront être appliquées. Ce document est annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R.111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,

l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».
Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU. En conséquence, toute opération d'aménagement et toute division foncière devra se conformer aux règles du présent document d'urbanisme.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14, sans préjuger de la réglementation supra-communale.

ARTICLE 9 – DISPOSITION EN FAVEUR DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Inventaire des éléments du patrimoine et paysager à protéger au titre des articles l.151-19 et l.151-23 du code de l'urbanisme :
Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le document graphique par une étoile rouge pour les éléments architecturaux et un aplat de point vert pour les éléments paysagers.
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.
Les fiches répertoriant les éléments de patrimoine à protéger sont annexées au présent règlement.

Protection des restanques :
Les restanques constituent un élément majeur du patrimoine paysager et culturel, qu'il est nécessaire de conserver.

- Les projets devront être adaptés à la topographie du terrain :
  - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
  - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes,
  - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

- Le traitement des accès privatifs devra s'adapter dans la mesure du possible à l'alignement des murs de restanques, il devra être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques.
- Interdiction de détruire les murs de restanques excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs.
- L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques.
- Tous travaux effectués en site de restanques sera soumis à l'avis de la commission d'urbanisme.

ARTICLE 10 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'article R.111-4, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

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

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sol (permis de construire, permis de démolir…) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

ARTICLE 11 – ESPACES BOISES CLASSES

- Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
- Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 annexé au PLU précise le règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien den état débroussaillé dans le département du Var.

ARTICLES 12 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CLOTURES

Tout aménagement de clôture doit être obligatoirement précédé d'une déclaration préalable de travaux.

ARTICLE 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour tout nouveau projet, l'enjeu sera de ne pas aggraver la situation initiale et de veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions de l'article 4 de chaque zone et aux recommandations définies dans la doctrine de la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var.

ARTICLE 14 – PERIMETRES DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Le forage de Tassy II fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique approuvée par arrêté préfectoral en date du 12 mai 2016. Ce dernier délimite différents périmètres de protection de la ressource sur le territoire de la commune de Tourrettes.
Les secteurs concernés par les périmètres éloigné, rapproché et immédiat du forage de Tassy II devront ainsi se référer aux prescriptions particulières pour la protection de la ressource en eau définies par l'arrêté préfectoral, sur le territoire communal.

ARTICLE 15 – DISPOSITIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES PLANTATIONS, POUR LES OUVERTURES ET POUR LES PROJETS RELATIFS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Les dispositions pour l'implantation des constructions et des plantations s'inscrivent eu égard aux caractéristiques paysagères de la commune de Tourrettes et plus particulièrement pour l'implantation des constructions et des plantations par rapport au terrain naturel et à la pente.
Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent quel que soit le zonage du PLU concerné :

- Afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales, les 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,
- Les constructions doivent s'implanter dans le sens de la pente ou perpendiculaire à celle-ci, les déblais doivent être limités au maximum,
- Les restanques et murs en pierres existants doivent être conservés,
- Les constructions doivent respecter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière s'adapter à la configuration du terrain naturel, limités en hauteur à 1,50m, et intégrés au paysage de restanques. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont exclus.
- Les plantations proposées doivent respecter les espèces végétales caractéristiques du couvert végétal du site.

Projets relatif aux énergies renouvelables :
Conformément à l'article R 111-27 du CU, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 16 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU RESEAU DE VOIRIE DEPARTEMENTAL

- **Conditions d'accès**

Aucun nouvel accès direct sur les voiries départementales n'est autorisé. Sur la commune de Tourrettes, sont concernées plus particulièrement les RD 562 et RD 19.

- **Plantations riveraines et haies vives hors agglomération**

Hors agglomération, en bordure du domaine public routier départemental, les propriétaires riverains sont tenus de respecter, pour les plantations, les distances ainsi définies :

3 mètres pour les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 2 mètres.
2 mètres pour les autres plantations.
Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.
Le Département peut imposer des prescriptions particulières par arrêté du Président du Conseil Départemental du Var, vis-à-vis des propriétaires :
Dans le cadre de la politique d'amélioration de la sécurité routière concernant les obstacles latéraux,
A proximité d'un carrefour ou d'un virage.

ARTICLE 17 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culture ainsi que la salubrité et la sécurité publique.
L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique, instituées à ce jour sur le territoire communal, est annexé au dossier de PLU.

Pour les réseaux GRTgaz, conformément à l'article R555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes d'utilité publique ont une incidence sur la délivrance des permis de construire relatifs à un établissent recevant du public.
Pour la servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis favorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise,
Pour la servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public, hors connexion d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
Pour la servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public, hors connexion d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

LEXIQUE

Accès :
Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.
Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Alignement :
Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé. Dans le cas des voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espaces verts, etc.) et le terrain d'usage privatif.

Annexe :
Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos…). Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal mais ne peuvent en aucun cas être affectées à l'usage d'habitation.

Affouillement :
Opération de terrassement consistant à abaisser le niveau du sol naturel.

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :
Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.
Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.
Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, les dits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.
Types d'arbres : les différents types d'arbres auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :

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

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

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

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

Pour les réseaux GRTgaz :
Pour la servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou un immeuble de grande hauteur est subordonné à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis favorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise,
Pour la servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public, hors connexion d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Clôture :
Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles…

Construction :
Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme. En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la surface de plancher.

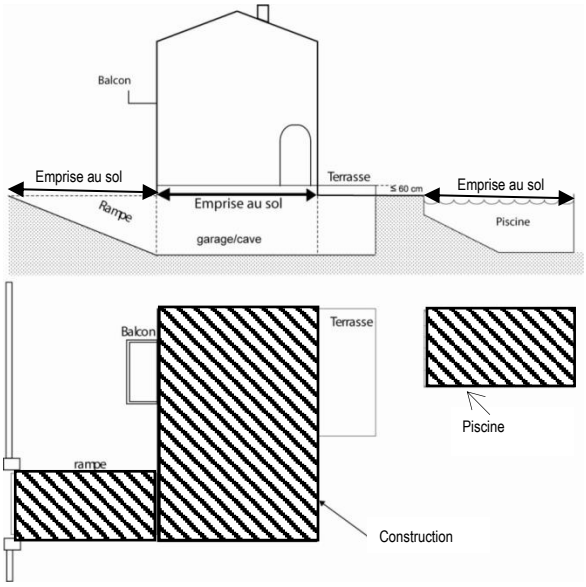
Contigu :
Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

Destination des locaux :
Affectation ou utilisation principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes :

- *L'habitation* : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés par la définition de l'hébergement hôtelier.
- *L'hébergement hôtelier* : cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classé, ou ayant vocation à l'être, de type d'hôtels et résidences de tourisme. Elle comprend également les meublés donnés en location.
- Les bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement les fonctions telles que des activités de direction, gestion, études, conceptions, informatique, ingénierie, recherche et développement.
- Le commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessible à la clientèle, et leurs annexes.
- L'artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.
- L'industrie : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.
- La fonction d'entrepôt : cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale.
- L'exploitation agricole ou forestière : cette destination comprend notamment les locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille quand sa présence sur place est indispensable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Egout du toit :
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol :
Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâtir, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes.
Sont ainsi inclues : la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction (garage et annexe compris) ainsi que les surfaces non closes couvertes par un toit et soutenues par des poteaux et les piscines.



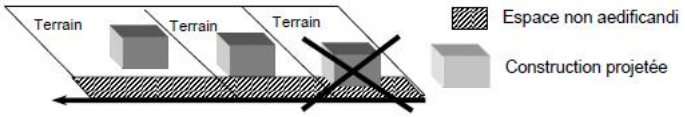
Sont ainsi exclues : les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes.
La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :
- Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée à l'article 9 du règlement,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

Le croquis ci-joint illustre l'exemple du bâtiment principal d'une habitation. Le coefficient d'emprise au sol s'applique de la même manière pour des annexes non attenantes à la construction principale, ces dernières étant considérées comme des constructions.

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

Espace non aedificandi :
Il s'agit d'une emprise définie géographiquement interdisant l'implantation de toute construction, y compris les parties enterrées mais non compris les clôtures.



Espaces verts :
Parcs, jardins et espaces verts sont des îlots de verdure participant à la préservation du caractère naturel de la commune.
Les dalles de constructions enterrées ou semi-enterrées sont considérées comme des espaces verts. Elles devront recevoir un aménagement paysager. La hauteur de terre posée sur les dalles de constructions sera au minimum égale à 80 cm.

Espace vert de pleine terre :
Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être aménagés (pelouses, plantations, allée de jardin non dallée ou cimentée, …).
Les voies d'accès et les aires de stationnement imperméabilisés sont expressément exclus des espaces de pleine terre.

Exhaussement :
Opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel.

Exploitation agricole :
Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité
En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.
L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.
Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.
Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole
En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.
Exemples de pièces à fournir *:*
- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des
- revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété…

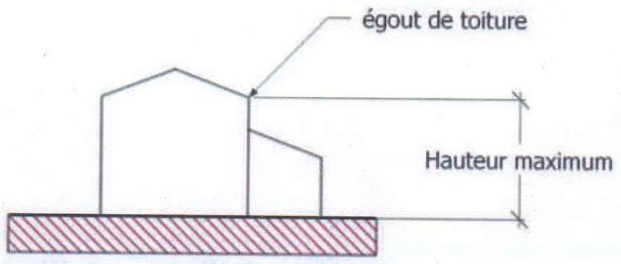
Extension :
Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement.

Façade :
Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.
Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches…). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

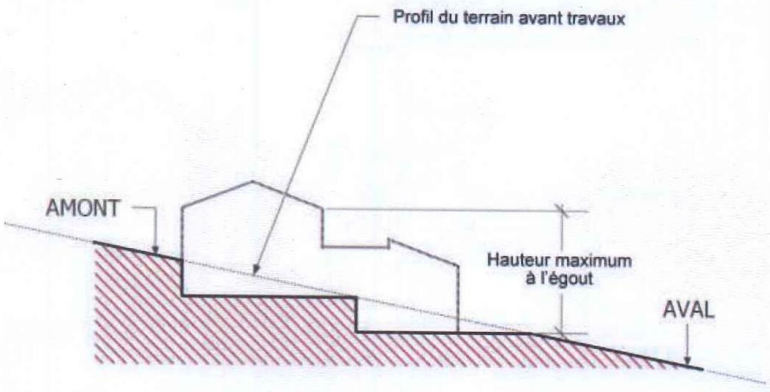
Gabarit :
Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Hauteur de façade :
Différence de niveau mesurée verticalement en tout point des façades depuis le sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit.
Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Détermination du niveau de l'égout

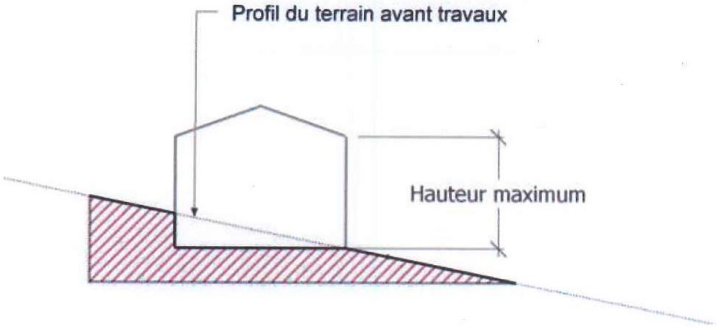


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat

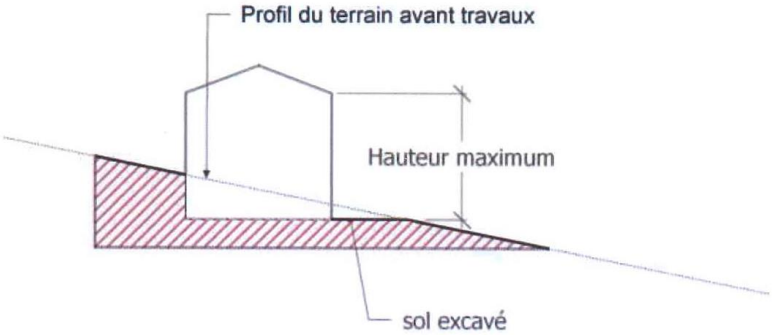


Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente

Détermination du point bas

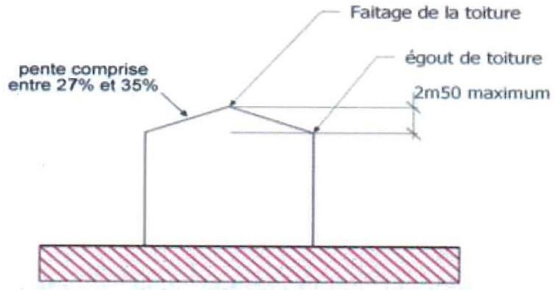


Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

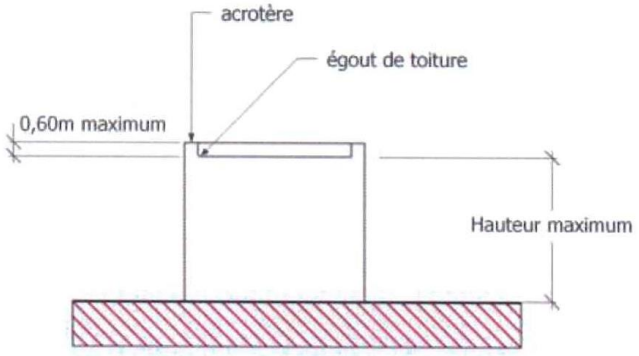


Cas d'une construction avec sol excavé

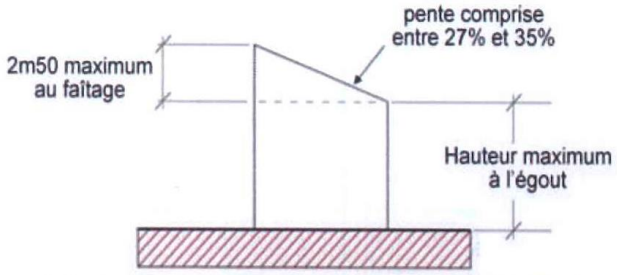
Limitation de la hauteur au-dessus de l'égout de toiture



Cas d'une construction avec une toiture à pentes



Cas d'une construction avec une toiture-terrasse



Cas d'une construction avec une toiture en appentis

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

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

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

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

Limite d'emprise publique et de voie :
La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée.

Limite séparative :
Elle est la limite entre deux propriétés privées.
La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

Pleine-terre :
Un espace est considéré comme de pleine terre quand l'épaisseur de terre végétale est supérieure ou égale à 80 cm et que les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologie du sol.

Réhabilitation :
Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

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

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

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière :
Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Vallon :
Petite vallée, petit ravin avec un cours d'eau qui soule entre deux coteaux resserrés.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme [2]

[2] *Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au village historique, à l'urbanisation dense et continue. Le caractère architectural doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelle.

- ***La zone est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain.***
- ***La zone UA comprend des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.***
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU. Ces documents figurent en annexe du règlement d'urbanisme.***

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UA 2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction de commerce, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les serres,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules, …),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles indiquées à l'article UA 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées liées à la protection de l'environnement, à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, 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 destinées à la fonction d'entrepôt dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²,
- Les constructions destinées aux commerces dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement au site.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

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

▪ Eaux pluviales
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ Autres réseaux
Les réseaux divers (électrique, numérique…) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants, à modifier ou à créer.
En cas de reconstruction, l'implantation de la construction existante doit être conservée.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.
En cas de reconstruction, l'implantation du bâtiment préexistant doit être conservée.
Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, l'implantation des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.

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

Non réglementé.
Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, l'implantation des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.
Toutefois, dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, l'emprise des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.
Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures à 50 cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur du bâtiment initial.
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, est limitée à 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, la hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

▪ Les toitures

Les toitures seront construites ou reconstruites à l'identique des toitures existantes.
Les toitures sont simples, généralement à 1 ou 2 pentes opposées, et réalisées avec les tuiles de courant et de couvert. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes.
Les tuiles mécaniques dites «à la marseillaise» sont autorisées dans le cas de restitution des dispositions d'origine.
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, une génoise ou des chevrons débordants. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse.
Le remplacement de tout ou partie de toitures en tuiles canal de terre cuite vieillies par des panneaux, modifierait sensiblement la perception du village.
En conséquence, la pose de panneaux photovoltaïques en toiture est interdite.

▪ Les façades

Les imitations de matériaux, tels que les faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues d'enduit, sont interdits.
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).
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmonier à celle des constructions avoisinantes.

▪ Les ouvertures

Conservation des proportions, dispositions et matériaux d'origine, ou selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité.
Pour les constructions existantes : Conservation de toutes les menuiseries : volets, portes et fenêtres. En cas d'impossibilité, les menuiseries sont réalisées en bois. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles et avec la teinte de l'enduit. Généralement, les portes, volets et fenêtres seront de même coloration.
Les volets peuvent être persiennés ou pleins, selon les modèles anciens présents dans le centre urbain.
Les volets roulants on à barre et écharpe sont interdits.
Les portes de garage sont pleines.

Pour les constructions neuves : Les huisseries (fenêtres, porte-fenêtre ou baies vitrées) pourront être réalisées en bois, aluminium ou acier laqué. Privilégier le bois pour les volets, persiennes, portes d'entrée et portes de garage.

Seuils des portes : Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre existants.

▪ **Les devantures commerciales**
Leurs caractéristiques:
- devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur (la vitrine est positionnée à l'intérieur de la baie),
- devanture en applique, qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux; le bandeau supérieur recevant l'enseigne,
- les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont interdits en façade. Ils sont ajourés et placés à l'intérieur des locaux commerciaux.

▪ **Les enseignes**
Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre du code de l'environnement: L581-4, L581-8, L581-18, R581-16.
L'accord de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire lorsque le projet d'enseigne est situé dans le champ de visibilité d'un monument historique inscrit ou classé.

Les inscriptions publicitaires ou commerciales ne peuvent être peintes 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 établies,
- laissant visibles les éléments d'architecture existants (modénature),
- restant dans les limites de la devanture du commerce, le cas échéant en respectant le rythme des travées de la façade,

▪ **Éclairage:**
Afin de mettre en valeur les espaces publics seront adaptés au type d'espace à éclairer et conformes à la réglementation national en vigueur.

▪ **Les clôtures**
Les clôtures pourront être constituées soit de haies vives, soit de claire voie.
Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale et devra permettre le libre écoulement des eaux, par l'aménagement de barbacanes si nécessaire.
Sauf indication contraire dans le règlement de la zone
- Les clôtures sont réalisées en grillage souple à simple torsion de façon à s'adapter à la pente du terrain et éviter les effets d'escaliers disgracieux. La hauteur maximale des murets est imitée à 0,60m).
- Les murs pleins sont interdits.
- Les portails doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures. Les brises vues sont interdits.
- Les clôtures, haies vives ou murs doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique). Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètres.

▪ **Les antennes paraboliques, panneaux solaires et climatiseurs**
Les antennes paraboliques en façade principale sont interdites.
Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.
Les panneaux solaires sont interdits en toiture et en façade sur rue.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est notamment exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les commerces autorisés à l'article UA 2 : non réglementé.

Stationnement deux-roues :

Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 20 % du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.

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

En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement.

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts pleine terre.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

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

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, notamment la géothermie,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

Conformément à l'article R 111-27 du CU, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions urbaines du centre historique, de densité moyenne. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines.

- ***La zone UB est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain.***
- ***La zone UB comprend des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.***
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU. Ces documents figurent en annexe du règlement d'urbanisme.***

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction de commerces, à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les serres,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, véhicules, garages collectifs de caravanes…),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UB 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles indiquées à l'article UB 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées liées à la protection de l'environnement, à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune

incommodité ni, 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 destinées à la fonction d'entrepôt dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²,
- Les constructions destinées aux commerces, dont la surface de plancher est inférieure à 100 m².
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement dans le site.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Les voies privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Tout accès privé débouchant sur un chemin communal devra être raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès et devra être revêtu sur toute sa longueur afin de stabiliser le sol.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

▪ Eaux usées
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ Eaux pluviales
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain

le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 0,10 m^3 par m² de surface imperméabilisée.

▪ **Autres réseaux**
Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible techniquement.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
Sans objet.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc…) et les piscines peuvent s'implanter au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies.
Les portails doivent être implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie en ménageant des pans coupés de visibilité à 45°.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé.
Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, l'implantation des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 35 %.
La surface de plancher des constructions annexes ne devra cependant pas être supérieure à 60 m².
Toutefois, dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, l'emprise des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres.
Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, la hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.
La hauteur des constructions annexes (garages, remises, auvents, etc...) ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les murs d'enrochement de type cyclopéen sont interdits.

▪ Les toitures

Les toitures seront simples, à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal posées en couvercle.

▪ Les façades et ouvertures

Les imitations de matériaux, tels que les faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues d'enduit, sont interdits.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.
Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.
Tous les travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

▪ Les clôtures

Les clôtures pourront être constituées soit de haies vives, soit de claire voie.
Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale et devra permettre le libre écoulement des eaux, par l'aménagement de barbacanes si nécessaire.

▪ Les antennes paraboliques, panneaux solaires et climatiseurs

Les antennes paraboliques en façade principale sont interdites.
Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.
Les panneaux solaires sont interdits en toiture et en façade sur rue.

▪ Les prescriptions paysagères pour les terrains situés à l'intérieur du site inscrit

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur.
L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m5o.
Les enrochements sont autorisés et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) interdits.
Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les hôtels : 1,5 places de stationnement automobile par unité d'hébergement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement automobile pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour 20 m² de surface de plancher.

Stationnement deux-roues :

Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 20 % du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement.

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :
Un coefficient de végétalisation fixé à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Sur le parking public communal, les arbres existants ne pourront pas être abattus ou déplacés. Si pour des raisons phytosanitaires, leur abattage s'avère indispensable, ils devront être remplacés par des arbres.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

Conformément à l'article R 111-27 du CU, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone urbaine de densité moyenne, assurant la transition entre l'urbanisation dense du centre historique et les quartiers d'habitat pavillonnaire.
Elle comprend trois secteurs : UCa, UCb et UCc, de densités et de hauteurs différentes.

La zone UC est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.

La zone UC comprend des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour ces éléments, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UC est concernée par :

- ***Le périmètre de protection rapproché du forage de Tassy II. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 relatif à la déclaration d'utilité publique du forage de Tassy II.*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ».*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU.*** **Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.**

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UC 2,
- Les constructions et installations à destination de commerces,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à un usage agricole,
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping ou de caravanage,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, véhicules, garages collectifs de caravanes…),
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UC 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles indiquées à l'article UC 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage,
- Les installations classées liées à la protection de l'environnement, à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, 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 et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement dans le site.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

Dans les zones comprises dans le périmètre de protection du forage de Tassy II, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 s'appliquent.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Tout accès privé débouchant sur un chemin communal devra être raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès et devra être revêtu sur toute sa longueur afin de stabiliser le sol.
Les voies en impasses doivent comporter à leur extrémité un système permettant aux véhicules de faire aisément des manœuvres ou des retournements.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

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

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.
Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, et être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit quand le raccordement de la construction au réseau sera réalisé.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 0,10 m^3 par m² de surface imperméabilisée.

▪ **Autres réseaux**
Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible techniquement.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
Sans objet.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les bâtiments à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 35 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le secteur UCa, les bâtiments à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la RD 19 et à 15 mètres de l'axe de la RD 219.

Dans le secteur UCc, les bâtiments à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 563.

Les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc…), les piscines et les bâtiments autre qu'à usage d'habitation doivent s'implanter au minimum à 25 mètres de l'axe des routes départementales et 2,50 mètres de l'alignement des autres voies.
Les portails doivent être implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie en ménageant des pans coupés de visibilité à 45°.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
En outre, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments annexes (garages, remises, auvents, etc…) peuvent s'implanter sur les limites séparatives, à l'exception des piscines qui devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

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

Non réglementé.
Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, l'implantation des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à :

- Pour le secteur UCa : 30 %,
- Pour le secteur UCb : 25 %,
- Pour le secteur UCc : 20 %.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Toutefois, dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, l'emprise des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, est fixée à :

- *Pour le secteur UCa* : 9 mètres,
- *Pour les secteurs UCb et UCc* : 7 mètres.
  Pour le secteur UCc, la hauteur frontale sera limité à 8,50 mètres.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, la hauteur des constructions devra se conformer aux dispositions du PER mouvements de terrain.
La hauteur des constructions annexes (garages, remises, auvents, etc...) ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.
Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est fixée à 12 mètres.
La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les murs d'enrochement de type cyclopéen sont interdits.

▪ Les toitures
Les toitures seront simples, à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal posées en couvercle.
Les toitures terrasses sont autorisées.

▪ Les façades et ouvertures
Les imitations de matériaux, tels que les faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues d'enduit, sont interdits.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.
Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.
Tous les travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

▪ Les clôtures
Les clôtures pourront être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés.
Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale et devra permettre le libre écoulement des eaux, par l'aménagement de barbacanes si nécessaire.

▪ Les antennes paraboliques, panneaux solaires et climatiseurs
Les antennes paraboliques en façade principale sont interdites.
Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.
Les panneaux solaires sont autorisés.

▪ Les prescriptions paysagères pour les terrains situés à l'intérieur du site inscrit
Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur.
L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
Les enrochements sont autorisés et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) interdits.
Les restanques et murs en pierres sèches sont à conserver.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :
- Pour les constructions à usage d'habitation :

  - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place de stationnement automobile par logement et 1 place deux-roues par logement réalisé.
  - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement et 1 place deux-roues par logement réalisé.
- Pour les hôtels : 1,5 places de stationnement automobile par unité d'hébergement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement automobile pour 40 m² de surface de plancher et 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher.

- Pour les établissements scolaires : 1 place de stationnement automobile par classe.
- Pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement automobile pour quatre personnes pouvant être accueillies.

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

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Pour le secteur UCa, un coefficient de végétalisation fixé à 55 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Pour le secteur UCb, un coefficient de végétalisation fixé à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Pour le secteur UCc, un coefficient de végétalisation fixé à 65 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et il devra être planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

▪ Eléments de paysage à protéger

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage, au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être admis :

- De manière très ponctuelle, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Ces aménagements ne devront pas modifier le tracé de l'élément de paysage. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant et ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble.
- Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas, à condition de conserver le sol naturel en pleine terre, pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda…).
- La végétation arborée devra être maintenue en place, notamment pour les sujets de haute tige. Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

Toute construction neuve, supérieure à 500 m² de surface de plancher, devra comporter au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.
Conformément à l'article R 111-27 du CU, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à une zone d'habitat pavillonnaire discontinu, ayant une faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère.

La zone UD est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.

La zone UD comprend des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour ces éléments, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UD est concernée par :

- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ». Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.***
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU. Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.***

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Toutes les occupations et installations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UD 2,
- Les constructions et installations à destination de commerces et d'artisanat,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, véhicules, garages collectifs de caravanes…),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UD 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées liées à la protection de l'environnement, à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune

incommodité ni, 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 et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement dans le site.
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
    - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
    - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes,
    - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Tout accès privé débouchant sur un chemin communal devra être raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès et devra être revêtu sur toute sa longueur afin de stabiliser le sol.
Les voies en impasses doivent comporter à leur extrémité un système permettant aux véhicules de faire aisément des manœuvres ou des retournements.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

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

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.
Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, et être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit quand le raccordement de la construction au réseau sera réalisé.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 0,10 m^3 par m² de surface imperméabilisée.

▪ **Autres réseaux**
Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
Sans objet.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.
Les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc…) et les piscines peuvent s'implanter au minimum à 2,50 mètres de l'alignement des voies.
Les portails doivent être implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie en ménageant des pans coupés de visibilité à 45°.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
En outre, les bâtiments annexes (garages, remises, auvents, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des piscines qui devront s'implanter à une distance au moins égale à 3,50 mètres.

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

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 10 %.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.
La hauteur des constructions annexes (garages, remises, auvents, etc…) ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,50 mètres.
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes. Une architecture contemporaine peut toutefois être autorisée, sous réserve de la réalisation d'études particulières d'insertion dans le site.
Les murs d'enrochement de type cyclopéen sont interdits.

▪ Les toitures

La pente de la toiture ne devra en aucun cas dépasser 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées, dès lors qu'elles sont végétalisées.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » de même couleur que celles avoisinantes. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.

▪ Les clôtures

Les clôtures pourront être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés.
Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale et devra permettre le libre écoulement des eaux, par l'aménagement de barbacanes si nécessaire.

▪ Les antennes paraboliques, panneaux solaires et climatiseurs

Les antennes paraboliques en façade principale sont interdites.
Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.
Les panneaux solaires sont autorisés.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement, et 1 place deux-roues par logement réalisé.

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

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre
A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :
Un coefficient de végétalisation fixé à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet.

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Une conception bioclimatique des bâtiments devra être recherchée : compacité, orientation et Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

Toute construction neuve, supérieure à 500 m² de surface de plancher, devra comporter au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable.
Conformément à l'article R 111-27 du CU, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est dédiée aux activités économiques, artisanales, commerciales et de services.
La zone UF est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.
La zone UF est concernée par :

- ***Le périmètre de protection rapproché du forage de Tassy II. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 relatif à la déclaration d'utilité publique du forage de Tassy II. Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.***
- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ». Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.***
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU. Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.***

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UF 2,
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UF 2,
- Les piscines,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier,
- Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures non soumis à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UF 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UF 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouvelles constructions peuvent être équipées de panneaux et capteurs solaires en toiture,

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante,
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, à raison d'un seul logement de 70 m² par établissement (contigu ou compris dans le bâtiment),
- Les constructions à usage de bureaux et de services directement liées aux occupations de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement dans le site. Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
    - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
    - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes,
    - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

Dans les zones comprises dans le périmètre de protection du forage de Tassy II, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 s'appliquent.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout accès privé devra être aménagé de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur la RD 562.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

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

▪ **Eaux usées**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 0,10 m^3 (100 litres) par m² de surface imperméabilisée.

▪ **Autres réseaux**
Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible techniquement.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 25 mètres de l'axe de la RD 562,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc…) peuvent s'implanter au minimum à 25 mètres de l'axe de la RD 562 et 2,50 mètres de l'alignement des autres voies.
Les portails doivent être implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie en ménageant des pans coupés de visibilité à 45°.
Dans les espaces non aedificandi inscrits au document graphique, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à cet article.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
En outre, les bâtiments annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
Dans les espaces non aedificandi inscrits au document graphique, les constructions, y compris les parties enterrées, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à cet article.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 60%.
Dans les espaces non aedificandi inscrits au document graphique, aucune construction, y compris pour les parties enterrées, ne peut être implantée.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres.
La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

▪ **Les toitures**

Les toitures seront simples, à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal posées en couvercle.

▪ **Les clôtures**

Les clôtures pourront être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés.
Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale et devra permettre le libre écoulement des eaux, par l'aménagement de barbacanes si nécessaire.

▪ Les antennes paraboliques, panneaux solaires et climatiseurs
Les antennes paraboliques en façade principale sont interdites.
Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.
Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux et de services : 1 place de stationnement automobile pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les entrepôts : 1 place de stationnement automobile pour 100 m² de surface de plancher.

Stationnement deux-roues :
Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 20 % du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
En cas de changement de destination d'un immeuble existant, le nombre de places de stationnement à réaliser sera soumis à la règle édictée pour la nouvelle destination de cet immeuble pris dans son ensemble.

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre
Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.
La réalisation des nouvelles aires de stationnement concernant l'emplacement réservé n°II, devra être accompagné d'un plan paysager permettant d'assurer son intégration dans le site environnant :

- écrans végétaux à créer pour limiter son impact dans le grand paysage,
- choix d'essences végétales en harmonie avec les espèces présentes sur le site environnant,
- mobilier urbain en harmonie avec les lieux avoisinants,
- signalétique intégrée.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations
Les plantations existantes de type méditerranéennes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Un minimum de 10 % d'espaces verts devront être plantés.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UF 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes nouvelles constructions à usage industriel et les entrepôts pourront être équipés de panneaux ou de capteurs solaires. Les parkings pourront être équipés d'ombrières.
Conformément à l'article R 111-27 du CU, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UF 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond principalement à une zone d'équipements collectifs d'intérêt public, d'équipements sportifs, d'équipements médico-sociaux et les commerces qui y sont liés.

La zone UH est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.

La zone UH est partiellement concernée par :

- ***le périmètre de protection rapproché du forage de Tassy II. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 relatif à la déclaration d'utilité publique du forage de Tassy II.*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ».*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU.*** **Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.**

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UH 2,
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UH 2,
- Les constructions et installations à destination de commerces, de bureaux et de services, à l'exception de celles visées à l'article UH 2,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, de véhicules…),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UH 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UH 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services directement liées aux activités admises dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
    - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
    - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes,
    - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

Dans les zones comprises dans le périmètre de protection du forage de Tassy II, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 s'appliquent.

ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout accès privé devra être aménagé de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur la RD 562 et la RD 19.

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

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

▪ Eaux pluviales
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ Autres réseaux
Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain.

▪ Collecte des ordures ménagères
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
Sans objet.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 35 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les bâtiments publics et techniques doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Les portails doivent être implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie en ménageant des pans coupés de visibilité à 45°.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 30 %.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres.
Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres.
La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

A l'exception des équipements publics :

▪ **Les toitures**

Les toitures seront simples, généralement à deux pentes opposées. Les toitures terrasses sont autorisées.

▪ **Les façades et ouvertures**

Les imitations de matériaux, tels que les faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues d'enduit, sont interdits.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.
Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.
Tous les travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

▪ **Les antennes paraboliques et climatiseurs**

Les antennes paraboliques en façade principale sont interdites.
Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.

ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UH 2 : 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services autorisées à l'article UH 2 : 1 place de stationnement automobile pour 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce autorisées à l'article UH 2 : 1 place de stationnement automobile pour 20 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement automobile pour quatre personnes pouvant être accueillies.

Stationnement deux-roues :
Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 20 % du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre
Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les aménagements et les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

Conformément à l'article R 111-27 du CU, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT est dédiée aux activités touristiques de camping-caravaning.

La zone UT comprend un secteur UTa correspondant au camping existant des Grillons et pouvant accueillir des activités hôtelières.

La zone UT est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.

Elle est concernée par :

- ***le périmètre de protection rapproché du forage de Tassy II. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 relatif à la déclaration d'utilité publique du forage de Tassy II.*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ».*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU.*** **Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.**

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UT 2,
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UT 2,
- Les constructions à destination de bureaux et de services, à l'exception de celles visées à l'article UT 2,
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier,
- Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, de véhicules…),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UT 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UT 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions à usage de bureaux et de services liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
    - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
    - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes,
    - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

Dans le secteur UTa uniquement :
Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

Dans les zones comprises dans le périmètre de protection du forage de Tassy II, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 s'appliquent.

ARTICLE UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout accès privé devra être aménagé de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les routes départementales.

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ Eau potable

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

▪ Eaux usées

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

▪ Eaux pluviales

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 0,10 m^3 par m^2 de surface imperméabilisée.

▪ Autres réseaux

Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible techniquement.

▪ Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les portails doivent être implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie en ménageant des pans coupés de visibilité à 45°.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 3 %.
Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier admises dans le secteur UTa uniquement, l'emprise au sol des constructions est fixée à 10%.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout de toit, ne pourra excéder 7 mètres.
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes. Une architecture contemporaine peut toutefois être autorisée, sous réserve de la réalisation d'études particulières d'insertion dans le site.
Les murs d'enrochement de type cyclopéen sont interdits.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UT 2 : 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services autorisées à l'article UT 2 : 1 place de stationnement automobile pour 20 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement automobile par unité d'hébergement.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement automobile pour 5 personnes pouvant être accueillies.

Stationnement deux-roues :
Pour chaque établissement, un nombre d'emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être réalisé et doit être égal au moins à 20 % du nombre total d'emplacement destinés au stationnement des véhicules par établissement.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre
Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

Conformément à l'article R 111-27 du CU, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UT 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ correspond au Domaine de Terre Blanche et à son développement urbain.
Elle comprend trois secteurs :

- ***Le secteur UZa, destiné aux équipements hôteliers et para-hôteliers, aux constructions à usage d'habitat individuel, aux équipements de gestion, de club-house, de services, de commerces, aux équipements de loisirs et aux aires et constructions à usage de stationnement.***
- ***Le secteur UZb, destiné aux constructions à usage d'habitat individuel, aux activités tertiaires et de services strictement compatibles avec la fonction résidentielle, aux équipements de loisirs et aux aires et constructions à usage de stationnement.***
- ***Le secteur UZc, destiné au local de maintenance, aux équipements de loisirs, aux équipements de gestion et aux aires et constructions à usage de stationnement.***

La zone UZ est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.

La zone UZ comprend des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour ces éléments, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UZ est concernée par :

- ***L 'opération « Z.A.C. de Terre Blanche ».***
- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ». Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.***
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU. Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.***

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UZ 2,
- Les constructions à usage de bureaux et de services, à l'exception de celles visées à l'article UZ 2,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier,
- Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les stations de distribution de carburant,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,

- Les dépôts de toutes natures non soumis à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UZ 2.

Dans le secteur UZb :
- Les constructions à usage d'hôtellerie et d'hébergement collectif.

Dans le secteur UZc :
- Les constructions à usage d'hôtellerie et d'hébergement collectif,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UZ 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UZ 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter en dehors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage,
- Les aires et les constructions à usage de stationnement, chaufferies et dépôts de combustible, installations de compression et de réfrigération de fluides, garages et toutes autres activités, à la condition qu'elles soient liées au fonctionnement propre du secteur et qu'elles fassent l'objet d'une étude garantissant leur bonne insertion dans l'environnement, le respect du site et de la topographie, le caractère du paysage environnant,
- Les constructions à usage de bureaux et de services directement liées aux occupations de la zone et compatibles avec la fonction résidentielle (absence de nuisance de toute nature, fréquentation du public limitée),
- Les terrassements qui modifient la topographie naturelle du site devront être traités en restanques dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement dans le site.

Dans le secteur UZc :
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement du local de maintenance.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présenteront au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.
Les accès sur les voies publiques seront aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Leur nombre sera limité pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.
Toutes dispositions seront prises pour assurer la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, de services et de sécurité hors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

Les constructions seront raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constitués de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

▪ **Eaux usées**

Le raccordement à l'égout public des eaux résiduaires, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans un dispositif d'épuration réglementaire est interdite dans les égouts pluviaux publics du système séparatif, ainsi que dans les ruisseaux et caniveaux.
Pour les rejets industriels, les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne pourront être évacués dans les égouts publics qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharges de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne doit pas être supérieure à 30°.

▪ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir, tant du point de vue qualitatif que quantitatif : caniveau, égout pluvial public.
Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, fera l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Municipalité, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs. Ces dispositifs (bassins) seront soit réalisés en surface (dépression, fossé, noue) et intégrés aux espaces non bâtis, soit enterrés. Les bassins reprendront les ruissellements issus des imperméabilisations propres à chaque propriété et, le cas échéant, d'une partie de la voie de desserte commune.

▪ **Autres réseaux**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou assimilés (vidéo, etc.) seront installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé.
En cas d'impossibilité dûment justifiée, d'autres dispositions équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
Pour les implantations nécessitant un nombre important de lignes téléphoniques, le raccordement au système de Sélection Directe à l'Arrivée (S.D.A.) est obligatoire à partir de 200 postes, sous réserve de la faisabilité technique de l'installation.

▪ **Collecte des ordures ménagères**

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera prévu un local permettant le stockage de quatre conteneurs de tri sélectif d'une capacité nominale de 120 litres.

La collecte des ordures ménagères des constructions à usage d'habitation, interne à la ZAC de Terre Blanche, sera assurée par l'ASL Terre Blanche pour un regroupement au sein de la station de collecte centralisée. La station de collecte centralisée est dimensionnée pour permettre le stockage de conteneurs d'une capacité de 660 litres en nombre suffisant au regard du volume d'ordures ménagères produites en tri sélectif.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 30 mètres de l'axe de la RD 56 déviée,
- 12 mètres de l'axe des autres voies.

Nonobstant les dispositions définies ci-dessus, les locaux techniques pourront s'implanter en limite de l'alignement.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en respectant une distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 8 mètres.

Toutefois, les annexes de la construction principale pourront être implantées en limite séparative, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UZa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres.

Dans les secteurs UZb et UZc :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres. Toutefois, pour des motifs de composition architecturale, la hauteur pourra être portée à 9 mètres pour 60 % de l'emprise au sol du bâti.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions édifiées sur tous les îlots doivent constituer un ensemble présentant une unité de volume et de composition en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la préservation de perspectives paysagères. Les constructions devront être implantées de manière à ménager les vues depuis et vers le village de Tourrettes.
Le parement des restanques devra être réalisé en pierre locale, selon un appareillage traditionnel.

▪ **Les façades**
Par leurs couleurs et leurs matériaux, les façades devront s'harmoniser avec le paysage environnant. En particulier, le blanc, les teintes très claires ou très vives sont interdites. Les teintes des façades seront choisies dans la gamme des ocres en se rapprochant de la couleur des terres locales. La couleur des menuiseries sera choisie dans des teintes neutres (bleu-gris, brun sombre…) se rapprochant des teintes des ouvrages de même nature présents dans le village de Tourrettes.
▪ **Les couvertures**
Pente des toitures
La couverture des constructions doit être réalisée en toiture à une ou deux pentes, comprises entre 27% et 35%.
L'orientation générale du faîtage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée. Certaines terrasses prises à l'intérieur des couvertures pourront être autorisées, à la condition qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction.
Dans le cas de terrasses accessibles, elles devront être revêtues de carrelage de terre cuite ou d'aspect similaire. Les terrasses non accessibles seront végétalisées.

Matériaux de couverture
Hormis pour les parties en terrasse, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.

▪ **Les clôtures**
Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'une même voie ou d'un même espace collectif pourra être imposé.
Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises des voies et espaces collectifs.
Ces clôtures seront constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.
Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à une nécessité ou à une utilité tenant à la nature des constructions à édifier sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades des constructions principales.
L'espace compris entre la clôture et la limite de propriété devra être planté d'arbres et d'arbustes d'essences forestières.
En aucun cas, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres au-dessus du niveau du sol.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques et de loisirs (personnel, véhicules de livraison ou de service).
Le stationnement pourra être réalisé au sol ou en superstructure.

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
Il est notamment exigé :

- Pour les constructions à usage d'activités de commerce (sauf impossibilité physique dûment justifiée) : 1 place de stationnement automobile pour 12 m² de surface de plancher de vente.
- Pour les constructions à usage d'activités de bureaux et de services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités hôtelières : 1 place de stationnement automobile pour 5 chambres.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques, autres que celles précédemment citées, et les surfaces de bureaux qui y sont directement liées : 20 % de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement automobile par logement et 1 place deux-roues par logement réalisé.
- Pour les constructions à usage de résidence hôtelière : 9 places automobile pour 10 logements.
- Pour les constructions à usage de salle de restaurant ou assimilé : 1,5 place automobile pour 10 m² de surface de plancher.
- Pour les salles de spectacles : 1 place de stationnement automobile pour 10 places assises.
- Pour les activités liées au local de maintenance : 1 place de stationnement automobile pour 30 m² de surface de plancher.

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

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre
Les espaces verts, qui devront représenter une superficie au moins égale à 20 % des espaces non bâtis, seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.

▪ Eléments de paysage à protéger
Les constructions et installations devront être implantées en dehors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage. Des aménagements légers tels que cheminements piétons, éclairage ponctuel, mobilier rustique de repos et d'agrément sont toutefois autorisés, de même que les ouvrages techniques de surface tels que bassins écrêteurs, fossés d'écoulement pour les eaux de ruissellement, réseaux enterrés.
La végétation existante y sera préservée dans toute la mesure du possible et sera complétée par des plantations d'arbres, d'arbustes et de végétaux choisis parmi la palette végétale régionale.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations
Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison d'un arbre par place au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

ARTICLE UZ 14 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Conformément aux dispositions de l'article L.151-27 du Code de l'Urbanisme, les surfaces de plancher maximales autorisées dans chaque îlot des secteurs sont les suivantes :
*Dans le secteur UZa, l*a surface de plancher maximale autorisée dans le secteur est limitée à 872 m² et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur.
Dans le secteur UZb, la surface de plancher maximale autorisée dans le secteur est limitée à 19 637 m² et doit être destinée aux constructions autorisées dans le secteur.
*Dans le secteur UZc, a*ucune création de surface de plancher n'est autorisée dans le secteur.

ARTICLE UZ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCIM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UCim correspond au cimetière communal et à son extension.
La zone UCim est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.

ARTICLE UCIM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UCim 2 sont interdites.
Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UCim 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des cimetières,
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités funéraires,
- Les aires de stationnement qui leurs sont liées,
- L'aménagement et l'entretien des dessertes existantes.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

ARTICLE UCIM 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout accès privé devra être aménagé de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les routes départementales.

ARTICLE UCIM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

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

▪ Eaux pluviales
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ Autres réseaux
Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible techniquement.

▪ Collecte des ordures ménagères
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UCIM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
Sans objet.

ARTICLE UCIM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 15 m de l'axe de la RD 219,
- 10 m de l'axe des autres voies.

ARTICLE UCIM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

ARTICLE UCIM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé.

ARTICLE UCIM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UCIM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur bahut ne pourra pas avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UCIM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UCIM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.
La végétation existante y sera préservée dans toute la mesure du possible et sera complétée par des plantations d'arbres, d'arbustes et de végétaux choisis parmi la palette végétale régionale.

ARTICLE UCIM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UCIM 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UCIM 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uv correspond aux constructions liées aux activités de l'aérodrome Fayence-Tourrettes. Par ailleurs, la zone UV est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.

La zone UV est concernée par :

- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ». Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.***
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU. Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.***

ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uv 2 sont interdites.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article Uv 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome, à condition qu'elles n'entrainent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- Les constructions destinées à l'abri et à la maintenance des avions,
- Les constructions nécessaires à l'accueil du public usager de l'aérodrome ainsi que du centre d'entrainement et de formation du vol à voile,
- Les constructions d'habitation nécessaires pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'aérodrome, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 150 m²,
- Les aires permanentes de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement dans le site.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

ARTICLE UV 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Tout accès privé devra être aménagé de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les routes départementales.

ARTICLE UV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.

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

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

▪ **Autres réseaux**
Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible techniquement.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur bahut ne pourra pas avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Pour les constructions autres que les bâtiments techniques nécessaires à l'activité aéronautique, la pente de la toiture ne devra en aucun cas dépasser 30%. La couverture devra être exécutée en tuiles rondes ou canales ou tuiles anciennes de récupération.

ARTICLE UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, des remorques et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

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

ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UV 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UV 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme [3]

[3] *Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme.
Elle correspond à une zone d'habitat pavillonnaire discontinu, ayant une faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère située dans le quartier de l'Hubac des Colles.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU est conditionnée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif et de la défense incendie (bornes à incendies, et obligation légale de débroussaillement portée à 100 mètres à l'ouest de la zone).

La zone IAU est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvements de terrain en vigueur.

La zone IAU comprend une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone IAU comprend une servitude de mixité sociale n°1.

La zone IAU est concernée par :
- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ».*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU.*** **Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.**

ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Toutes les occupations et installations du sol ci-après sont interdites :
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article IAU 2,
- Les constructions et installations à destination de commerces et d'artisanat,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, véhicules, garages collectifs de caravanes…),
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article IAU 2.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article IAU 2 ci-dessous, sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Toute nouvelle construction est admise à condition d'être raccordée aux réseaux publics : réseau d'alimentation en eau potable, réseau d'assainissement et réseau de desserte incendie par les hydrants,
- Les installations classées liées à la protection de l'environnement, à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, 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 et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils s'intègrent correctement dans le site.
- Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel :
    - Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum,
    - Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes,
    - L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

La zone IAU comprend une servitude de mixité sociale n°1 au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Elle est détaillée en pièce n°5 du dossier de PLU

La zone IAU fait l'objet d'un orientation d'aménagement et de programmation « OAP » définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du dossier de PLU.

ARTICLE IAU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Tout accès privé débouchant sur un chemin communal devra être raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès et devra être revêtu sur toute sa longueur afin de stabiliser le sol.
Les voies en impasses doivent comporter à leur extrémité un système permettant aux véhicules de faire aisément des manœuvres ou des retournements.

ARTICLE IAU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

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

▪ **Eaux usées**

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

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux pluviales**

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 0,10 m^3 par m^2 de surface imperméabilisée.

▪ **Autres réseaux**

Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible.

▪ **Collecte des ordures ménagères**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE IAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE IAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions annexes (garages, remises, auvents, etc…) et les piscines peuvent s'implanter au minimum à 2,50 mètres de l'alignement des voies.

Les portails doivent être implantés à 5 mètres de l'alignement de la voie en ménageant des pans coupés de visibilité à 45°.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

En outre, les bâtiments annexes (garages, remises, auvents, etc..) peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'exception des piscines qui devront s'implanter à une distance au moins égale à 3,50 mètres.

ARTICLE IAU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE IAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 10 %.

ARTICLE IAU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres, soit R+1.
Toutefois, dans le secteur situé à l'entrée Nord/Ouest de la zone IAU, et conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, soit R+2.
La hauteur des constructions annexes (garages, remises, auvents, etc…) ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,50 mètres.
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE IAU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, les reconstructions ou les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Une architecture contemporaine peut toutefois être autorisée, sous réserve de la réalisation d'études particulières d'insertion dans le site.
Les murs d'enrochement de type cyclopéen sont interdits.

▪ Les toitures

Les toitures seront simples, à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.
Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal posées en couvercle.
Les toitures terrasses sont autorisées.

▪ Les façades et ouvertures

Les imitations de matériaux, tels que les faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues d'enduit, sont interdits.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes.
Les ouvertures doivent être de dimensions et de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes.
Tous les travaux de réfection des façades sont soumis à autorisation.

▪ **Les clôtures**
Les clôtures pourront être constituées par des haies vives, des claires-voies, des grilles ou des grillages végétalisés.
Le soubassement sera impérativement enduit dans une teinte similaire à celle de la construction principale et devra permettre le libre écoulement des eaux, par l'aménagement de barbacanes si nécessaire.

▪ **Les antennes paraboliques, panneaux solaires et climatiseurs**
Les antennes paraboliques en façade principale sont interdites.
Les climatiseurs devront être encastrés ou masqués par un coffrage.
Les panneaux solaires sont autorisés.

Nonobstant les dispositions définies ci-dessus, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords devra respecter les principes déclinés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièces n°6 du dossier de PLU).

ARTICLE IAU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement, et 1 place deux-roues par logement réalisé.

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

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

▪ **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre**
A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :
Un coefficient de végétalisation fixé à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts de pleine terre.

▪ **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

Nonobstant les dispositions définies ci-dessus, les principes déclinés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièces n°6 du dossier de PLU) devront être respectés.

ARTICLE IAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE IAU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques,
- Etc.

ARTICLE IAU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme [4]

[4] *Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques mouvements de terrain en vigueur.

Par ailleurs, la zone A comprend également des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour ces derniers, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

La zone A est concernée par :

- ***le périmètre de protection rapproché du forage de Tassy II. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 relatif à la déclaration d'utilité publique du forage de Tassy II.*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ».*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU.*** **Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.**

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.
En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.

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

Dans l'ensemble de la zone et en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
  - Les constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole (article R.151-23 du CU),
  - Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher totale 250 m² (extensions comprises),
  - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail,

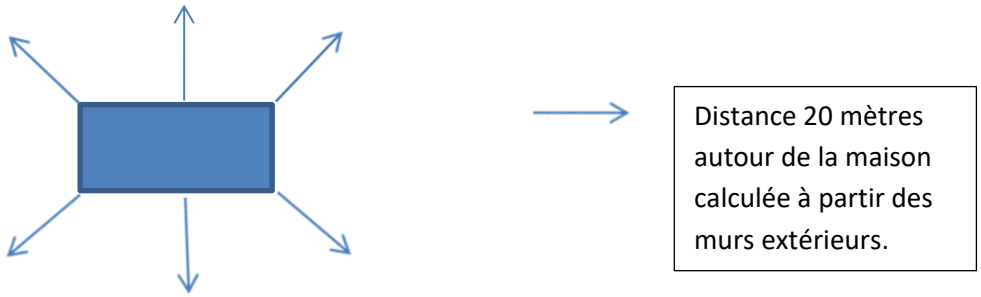
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée 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,

▪ A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

▪ A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics :
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

▪ Les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes disposant d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m² à la date d'approbation du PLU, leurs annexes ((abri de jardin, pool-house, garage) et les piscines non couvertes, dans la limite :
  · d'une extension de 30 % maximum de la surface de plancher existante,
  · d'une surface de plancher maximale de 250 m² pour les constructions à usage d'habitation, de 40 m² pour les annexes et de 40 m² pour les piscines,

Les annexes et les piscines doivent être édifiées autour de la construction à usage d'habitation régulièrement édifiée et dans un rayon de moins de 20 mètres, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.



Ces constructions ne doivent pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions du PER mouvements de terrain s'appliquent.

Dans les zones comprises dans les périmètres de protection du forage de Tassy II, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 s'appliquent.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans que la largeur carrossable 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.
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.
Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les routes départementales.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.
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 A 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

▪ **Electricité**

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe des RD 562 et RD 19,
- 15 mètres de l'axe des autres RD,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Les serres et les extensions, reconstruction et restauration des bâtiments existants peuvent toutefois s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans les marges de recul fixées ci-dessus, sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de voirie.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
Les serres peuvent toutefois être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque unité foncière, l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 125 m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.
Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout 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 totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.
Toutefois, les terrains non bâtis ne peuvent recevoir que des clôtures en haie vive ou de type agricole (fil de fer et piquet de bois), à l'exclusion de toute construction en dur.
Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation dans le respect de l'arrêté préfectoral de débroussaillement.
Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

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

Sans objet.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme [5]

[5] *Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite des zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- ***Les secteurs Ne correspondant à la station d'épuration, la déchetterie intercommunale, la plateforme de recyclage et de valorisation de matériaux inertes et les installations classées figurant au lieu-dit la Verrerie Vielle, la décharge et l'élimination de résidus urbains (Jas de la Maure).***
- ***Le secteur Ng correspondant à une zone de pratique du golf***
- ***Le secteur Nv correspond à la piste de l'aérodrome. Il accueille également des activités liées aux sports aériens.***

La zone N est soumise à des risques naturels de mouvements de terrain. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du Plan d'Expositions aux Risques mouvements de terrain en vigueur.

La zone N comprend également des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour ces éléments, il sera fait application des dispositions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

La zone N est concernée par :

- ***l'opération « Z.A.C. de Terre Blanche ».***
- ***le périmètre de protection rapproché du forage de Tassy II. Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 relatif à la déclaration d'utilité publique du forage de Tassy II.*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le plan d'exposition au bruit « PEB ». Dans ce cas, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 portant approbation du plan d'exposition au bruit « PEB ».*** **Ces documents figurent en annexe du dossier de PLU.**
- ***Le règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU.*** **Ces documents figurent en annexe du présent règlement d'urbanisme.**

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

En dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain :

Pour l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ne, Ng et Nv :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole (article R.151-25 du CU),

- Les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes disposant d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m² à la date d'approbation du PLU, leurs annexes ((abri de jardin, pool-house, garage) et les piscines non couvertes, dans la limite :
  - d'une extension de 30 % maximum de la surface de plancher existante,
  - d'une surface de plancher maximale de 250 m² pour les constructions à usage d'habitation, de 40 m² pour les annexes et de 40 m² pour les piscines,

  Les annexes et les piscines doivent être édifiées autour de la construction à usage d'habitation régulièrement édifiée et dans un rayon de moins de 20 mètres, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

  Ces constructions ne doivent pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect, le caractère des lieux,

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion, au fonctionnement et à l'extension de la station d'épuration, de la déchetterie et de la décharge.
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion, au fonctionnement et à l'extension des installations classées existantes au lieu-dit la Verrerie.

Dans le secteur Ng :

- Les installations liées et nécessaires aux activités golfiques,
- Les aires et les constructions à usage de stationnement, chaufferies et dépôts de combustible, installations de compression et de réfrigération de fluides, garages et toutes autres activités, à la condition qu'elles soient liées au fonctionnement propre du secteur et qu'elles fassent l'objet d'une étude garantissant leur bonne insertion dans l'environnement, le respect du site et de la topographie, le caractère du paysage environnant.

Dans le secteur Nv :

- Les travaux et aménagements liés à la gestion, au fonctionnement et à l'entretien de la piste de l'aérodrome.

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux travaux et aménagements destinés à pallier les risques et strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte autorisées dans la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- L'aménagement des chemins piétonniers,

Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain, les prescriptions des PER mouvements de terrain s'appliquent.

Dans les zones comprises dans le périmètre de protection du forage de Tassy II, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2016 s'appliquent.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, sans que la largeur carrossable 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.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présenteront au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

Toute création d'accès est interdite, hors emplacement réservé, sur les routes départementales.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

▪ **Eau potable**

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

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'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.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

▪ **Eaux pluviales**
La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'à la doctrine MISEN du Var annexée au présent règlement.

Dans le secteur Ng :
Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir, tant du point de vue qualitatif que quantitatif : caniveau, égout pluvial public.
L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent). En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 0,10 m^3 par m^2 de surface imperméabilisée.

▪ **Autres réseaux**
Dans les secteurs Ne, Ng et Nv : Les réseaux divers (électriques, numérique…) doivent être réalisés en souterrain lorsque cela est possible techniquement.

▪ **Collecte des ordures ménagères**
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
Sans objet.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Ne et Nv :
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 75 mètres des RD 562 et RD 19,
- 30 mètres de l'axe de la RD 56 déviée,
- 15 mètres de l'axe des autres RD,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans les secteurs Ne et Nv :
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque unité foncière, l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 125 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ng :
La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Ng :
La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres et 4 mètres pour les parties en rez-de-chaussée.
La hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 mètre. Le mur bahut ne pourra pas avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.
Toutefois, les terrains non bâtis ne peuvent recevoir que des clôtures en haie vive ou de type agricole (fil de fer et piquet de bois), à l'exclusion de toute construction en dur.
La hauteur des murs d'encuvement des bassins, plans d'eau, etc, ne pourra excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ou excavé.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur Ng :
Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'une même voie ou d'un même espace collectif pourra être imposé.
Les clôtures donnant sur les espaces publics seront implantées à une distance minimum de 2 mètres prise à l'intérieur de la limite de propriété. Ces clôtures seront constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.
Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à une nécessité ou à une utilité tenant à la nature des constructions à édifier sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades des constructions principales.
L'espace compris entre la clôture et la limite de propriété devra être planté d'arbres et d'arbustes d'essences forestières.

En aucun cas, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres au-dessus du niveau du sol.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Zone N à l'exception du secteur Nv : Non réglementé.

Dans le secteur Nv :
Le stationnement des véhicules, des remorques et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

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

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

▪ Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre
Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

▪ Préservation des arbres existants et nouvelles plantations
Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur Ng :
Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison d'un arbre par place au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

ARTICLE N 14 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Dans le secteur Ng :
Conformément aux dispositions de l'article L.151-27 du Code de l'Urbanisme, les surfaces de plancher maximales autorisées dans le secteur sont limitées à 1 195 m² et doivent être destinées aux constructions autorisées dans le secteur.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 - Inventaire des éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

INVENTAIRE DU PATRIMOINE REMARQUABLE

AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Commune de TOURRETTES - *Var*

ESPACE urbanisme architecture
2 rue Alberti
06000 NICE

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« *Le règlement peut identifier et localisation 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.* »

Selon l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
« *Le règlement peut identifier et localisation les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*
Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »
L'identification des éléments du patrimoine remarquable de la commune est réalisée graphiquement, sur le plan de zonage du PLU, et fait l'objet d'une fiche descriptive qui permet de justifier les mesures de protection.
Initialement, ces mesures n'ont de valeur que de recommandation. Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié doivent uniquement être précédés d'une déclaration préalable de travaux.
Dans certain cas néanmoins, des éléments de patrimoine remarquables nécessitent un niveau de protection plus fort, imposant des prescriptions aux demandeurs. Ce niveau de protection est alors indiqué dans la fiche et dans le règlement du PLU.
Le repérage et l'institution d'une protection au titre du L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de compléter les servitudes actuellement instaurées sur le territoire communal – monuments historiques (classés ou inscrits), sites et monuments naturels...

Pour information, l'inventaire du patrimoine remarquable n'est pas exhaustif.

NIVEAU DE PROTECTION

Type 1
Valeur uniquement de recommandation ; les travaux, installations et aménagements qui ont pour effet de supprimer ou modifier l'élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Type 2
L'élément identifié doit être préservé dans sa volumétrie d'origine. Les travaux, installations et aménagements à venir seront limités et ne devront pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

Type 3
Protection forte ; l'ensemble de l'élément identifié doit être préservé, mis en valeur et réhabilité dans son aspect originel et avec ses caractéristiques architecturales initiales.

Type 4
Préservation des ensembles naturels, végétation...
Arbres isolés : ils seront protégés en totalité. Si pour des raisons phytosanitaires, leur abattage s'avérerait indispensable, ils seront remplacés par des sujets identiques (hauteur, circonférence, espèce...)
Ensemble naturel : les caractéristiques géologiques de ces ensembles ainsi que leur environnement paysager

INTRODUCTION 2

LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES 4

Patrimoine religieux 5
N°1 - Église paroissiale Saint-André 5
N°2 - Chapelle Notre-Dame de l'Annonciation 6

Éléments architecturaux 7
N°3 - Tour de l'Horloge 7
N°4 - Le Four à pain (Mireur) 8
N°5 - Le Colombier Martel 9
N°6 - La bastide de Galatte 10
N°7 - Le Cadran solaire 11

Lavoirs, fontaines, puits et sources 12
N°8 - Lavoir du Boudoura 12
N°9 - Lavoir du Lac 13
N°10 - Fontaine de la Place du Terrail 14
N°11 - Source de la Foux 15
N°12 - Puits Saint-Louis 16

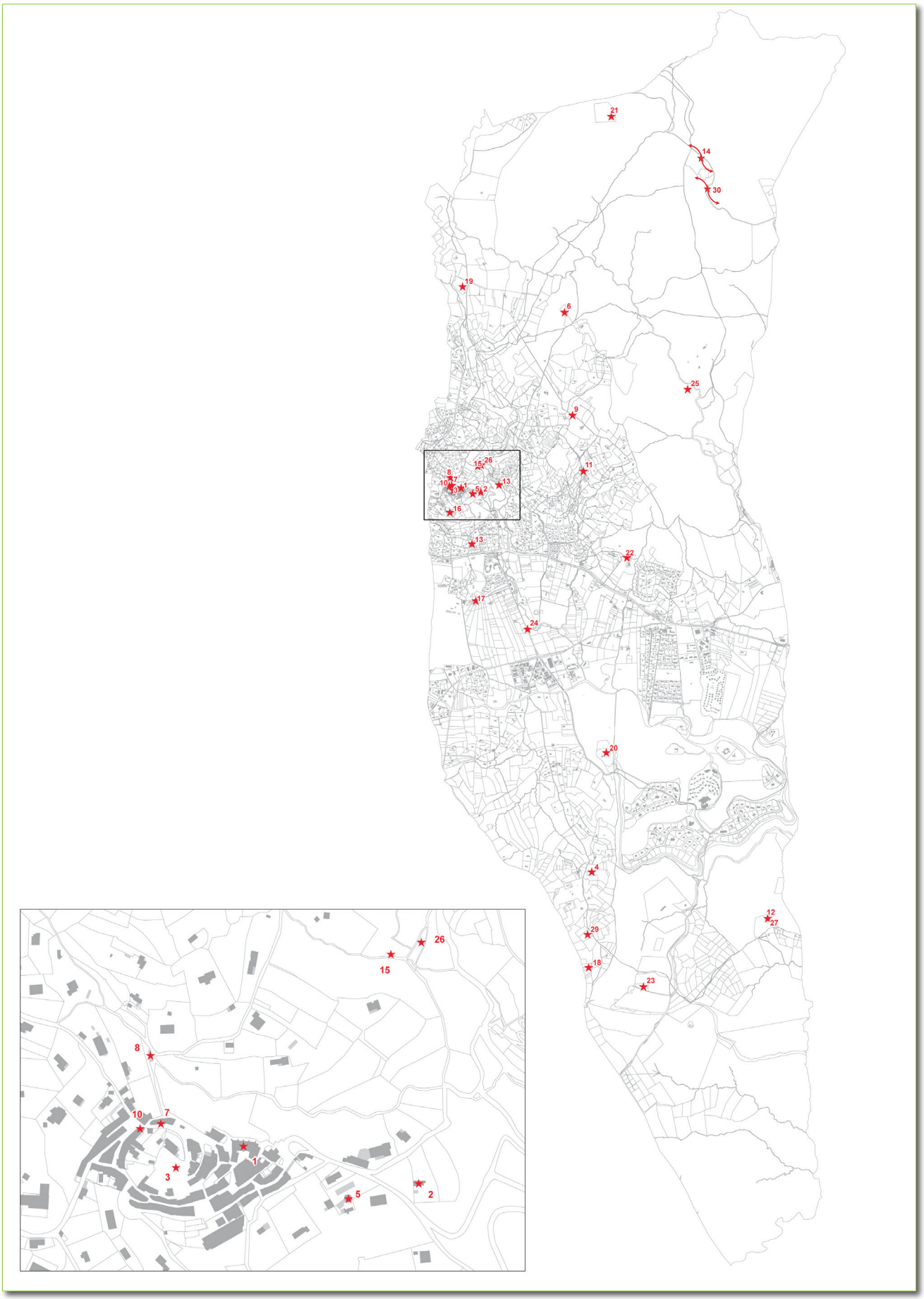
Patrimoine hydraulique 17
N°13 - Canal du Marquis de Villeneuve 17
N°14 - Canal de la Siagnole et réservoirs 18
N°15 - Retenues calcifiées du Chautard 19

Patrimoine provençal - bastides et mas remarquables 20
N°16 - Château du Puy 20
N°17 - La Grande Bastide 21
N°18 - La Bastide des Bertrand 22
N°19 - La Bastide du Peyrard 23
N°20 - Le Château Bouge 24
N°21 - La Ferme de la République 25
N°22 - Le Mas de Tassy 26

Ruines 27
N°23 - Dolmen de la Vérrerie Vielle 27
N°24 - Chapelle Saint-Simon 28
N°25 - Bourg Castral de Velnasque 29
N°26 - Vieux Moulin dit le Moulin Brûlé 30
N°27 - Bastide Saint-Louis 31

Elements paysagers remarquables 32
N°28 - GR 49 et sentiers 32
N°29 - Le Chêne de Mireur 33

Eléments archéologique remarquables 34
N°30 - Acqueduc de Fréjus 34


21
14
30
19
6
25
9
11
8
15
26
10
7
3
1
5
2
13
16
13
22
17
24
20
4
12
27
29
18
23
26
15
8
10
7
1
3
2
5

N°1 - ÉGLISE PAROISSIALE SAINT-ANDRÉ

Village historique - Parcelle n°14, section M

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Citée en 1043 lors d'une donation à l'Abbaye Saint Victor de Marseille (cartulaire Saint-Victor n°531), l'église paroissiale Saint-André fut fortement endommagée pendant la destruction du « Château » de Tourrettes.

Sa restauration commença en 1546 et le clocher fut construit en 1634 (BB9 f°97)

REPRÉSENTATION

N°2 - CHAPELLE NOTRE-DAME DE L'ANNONCIATION

Chemin du Vieux Moulin - Parcelle n°243, section L

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Connu dès 1297, cet édifice a subi des transformations successives.
La chapelle servit de sépulture à la famille de Villeneuve avant de devenir la chapelle des Pénitents Blancs de Tourrettes, confrérie qui subsista après la Révolution de 1789.

REPRÉSENTATION

N°3 - TOUR DE L'HORLOGE

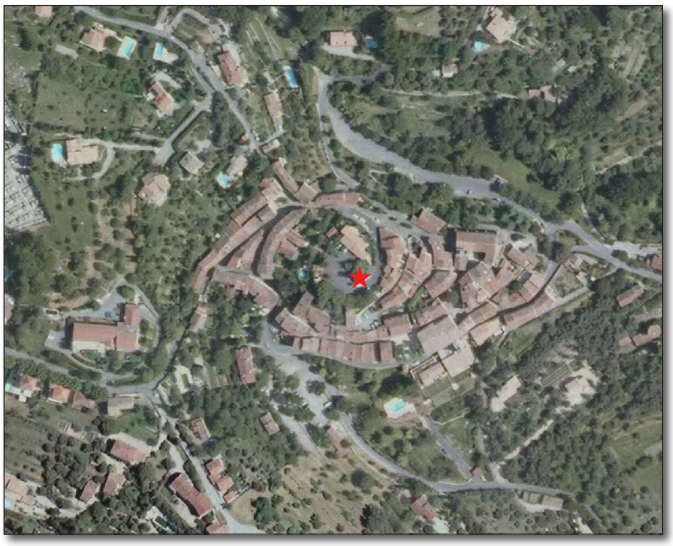
Place de l'Horloge - Parcelle n°124, section M

TYPEDEPROTECTION

1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE



Descriptif :

Vestige d'anciennes fortifications (ou château) détruites lors des guerres de religion par les Fayençois en 1590.

REPRÉSENTATION

N°4 - LE FOUR À PAIN (MIREUR)

Les Colles Méridiorales - Parcelle n°297, section I

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Four à pain dont la construction date du 17ème siècle.
Les murs extérieurs sont en pierre de pays montées au ciment de chaux.
Sur la face du four, la « Gueule » en forme d'arc brisé en lancette est caractéristique. Elle servait à l'alimentation en bois de chauffe et à l'enfournement du pain.

REPRÉSENTATION

N°5 - LE COLOMBIER MARTEL

Calade de la Scierie - Parcelle n°101, section L

TYPEDEPROTECTION

1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Colombier (pigeonnier) des marquis de Villeneuve, seigneurs de Tourrettes.
Le château de Villeneuve est aujourd'hui le siège de la mairie.

REPRÉSENTATION

N°6 - LA BASTIDE DE GALATTE

Chemin de Fayence - Parcelle n°148, section C

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Bastide datant de la fin du 19ème siècle en pierre, tuiles canal.
Elle est constituée d'une cave agricole et comprend en rez-de-chaussée une cuve de stockage cannelée vernissées et au-dessus une pièce d'habitation avec l'emplacement mural d'un ancien four à pain.

REPRÉSENTATION

N°7 - LE CADRAN SOLAIRE

Village - Parcelle n°7, section M

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

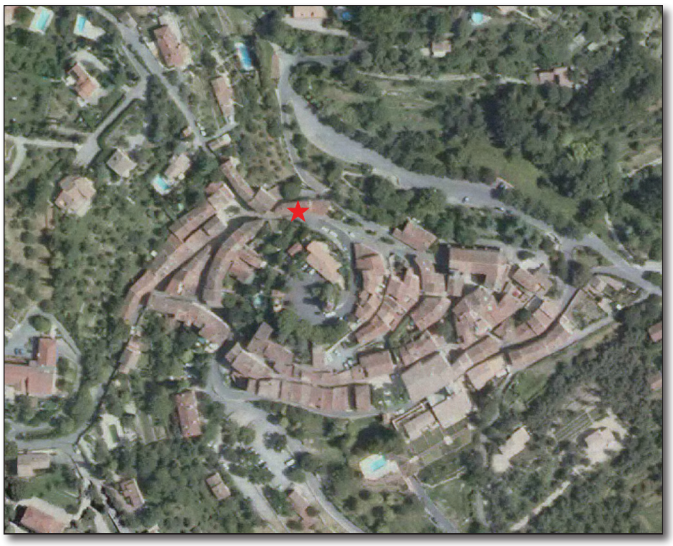


PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Cadran peu déclinant du matin, gravé et peint sur crépi, carré.
Lignes chiffrées en bout.
Style polaire fléché issu du blason de la commune.
Date de 1825.
Devise : « Je luis pour tous ».

REPRÉSENTATION

N°8 - LAVOIR DU BOUDOURA

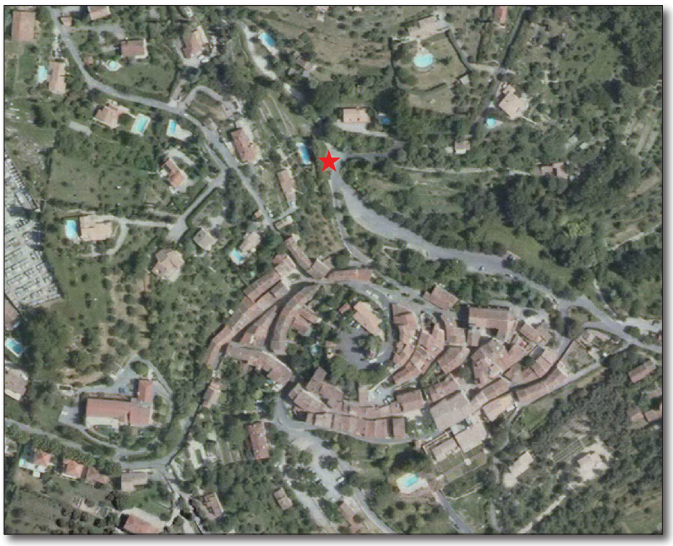
Vallon de Boudoura - Parcelle n°240, section C

TYPEDEPROTECTION

1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE



Descriptif :

Alimenté par une source, ce lavoir est mentionné dans un texte du XVIème siècle.

REPRÉSENTATION

N°9 - LAVOIR DU LAC

Chemin du Lac - Parcelle n°1063, section C

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

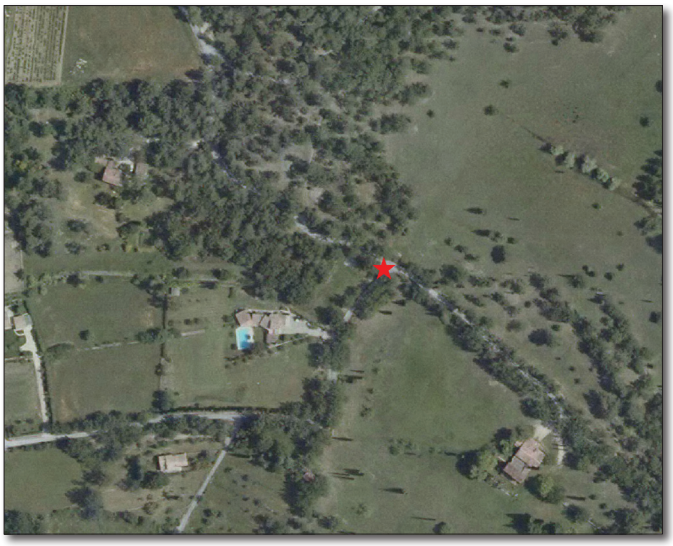


PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Lavoir en pierres sèches, constitué de trois bacs sur le bord du chemin du Lac, à une dizaine de mètre en amont de l'intersection avec le chemin de la Tuilerie.
Il a été construit en même temps que le canal de Villeneuve (1890). Il servait à une dizaine de familles des quartiers du Lac, Lavagne et L'éouvé pour leurs lessives.

Longueur : 6,50 m - Largeur : 2 m

Il est alimenté en eau par le Canal de Villeneuve.

REPRÉSENTATION

N°10 - FONTAINE DE LA PLACE DU TERRAIL

Place du Terrail - Parcelle n°192, section M

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Fontaine du Terrail.
Dès 1824, la commune de Tourrettes mettait à l'ordre du jour de ses délibérations la construction d'une fontaine dans le village.
Elle ne fut achevée qu'en 1884 après que la commune ait souscrit un emprunt.
Le Conseil Général offrit alors à la commune la Marianne répertoriée pour récompenser l'effort accompli pour amener l'eau dans le village.

REPRÉSENTATION

N°11 - SOURCE DE LA FOUX

Parcelle n°250, section D

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

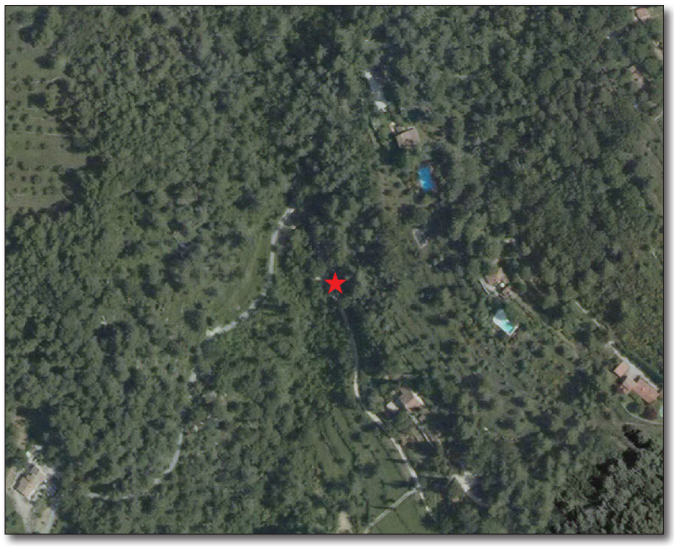


PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Située à l'est de la commune, dans le quartier de la Foux, au-dessous du quartier de Lavagne, dans la parcelle cadastrale section D n°250, appartenant à la commune.

Un bassin en pierres de 4 m x 1,20 m a été construit en aval.

Eau naturelle analysée tous les ans, propre à la consommation.

Débit en période de sécheresse : 1 litre par seconde.

REPRÉSENTATION

N°12 - PUITS SAINT-LOUIS

Parcelle n°32, section G

TYPEDEPROTECTION

1

CADASTRE

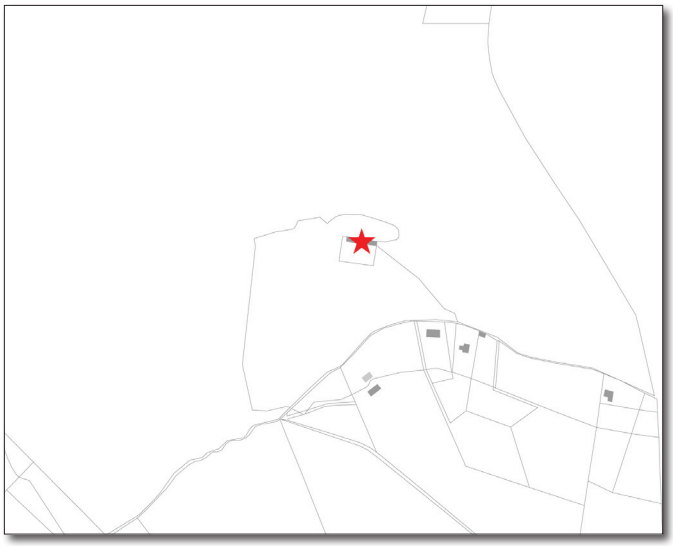


PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Puits en pierres sèches, situé dans la parcelle cadastrée section G n°32, d'un diamètre de 2 m avec margelle, profondeur de 28 m dont 12 m d'eau après une période de sécheresse (hiver 2016).

Situé à l'est de la ruine de Saint Louis, à environ 50 m.

REPRÉSENTATION

N°13 - CANAL DU MARQUIS DE VILLENEUVE

Quartier du Pavillon

TYPEDEPROTECTION

4

CADASTRE

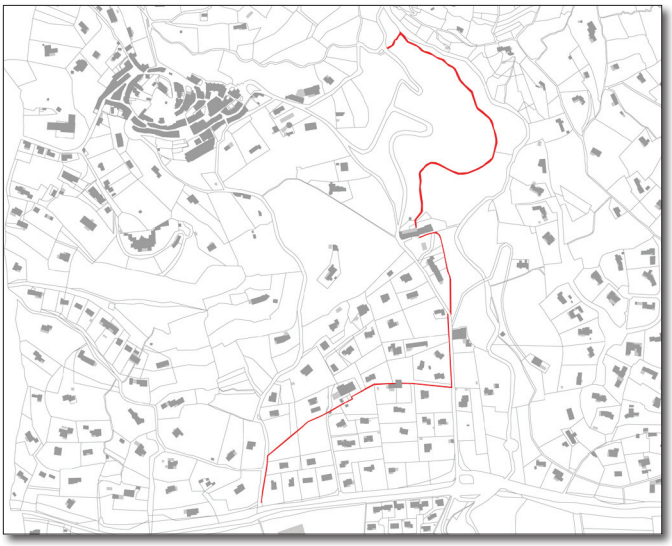


PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Le Marquis de Villeneuve avait acheté 110 L / sec d'eaux de la Siagnole pour ses différentes « fabriques ». Véhiculées par le Chautard jusqu'au Moulin Brûlé, ces eaux passaient ensuite dans le canal qui commence juste en dessous du moulin.

L'eau du Marquis n'était pas toute utilisée par lui : il a donc créé une partition au milieu de ce canal pour revendre le surplus. D'un côté les eaux considérées comme « eaux du Chautard » étaient gratuites pour les ayant droit, de l'autre les abonnés au canal de Villeneuve devaient payer leur écot.

Ce système perdurait encore il y a une dizaine d'années.

REPRÉSENTATION

N°14 - CANAL DE LA SIAGNOLE ET RÉSERVOIRS

TYPEDEPROTECTION
4

CADASTRE

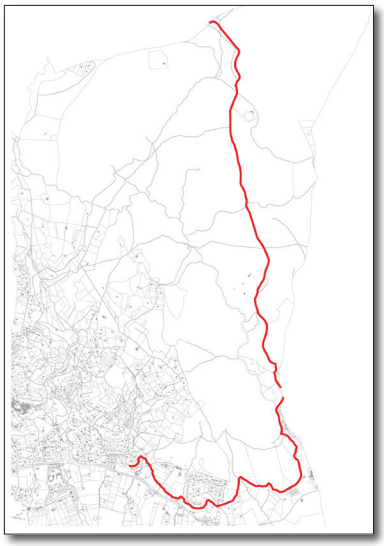


PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Ce canal amène l'eau des sources de la Siagnole jusqu'à la commune de Tourrettes entre le bassin répartiteur de Saint Raphaël et la rivière du Chautard.

REPRÉSENTATION

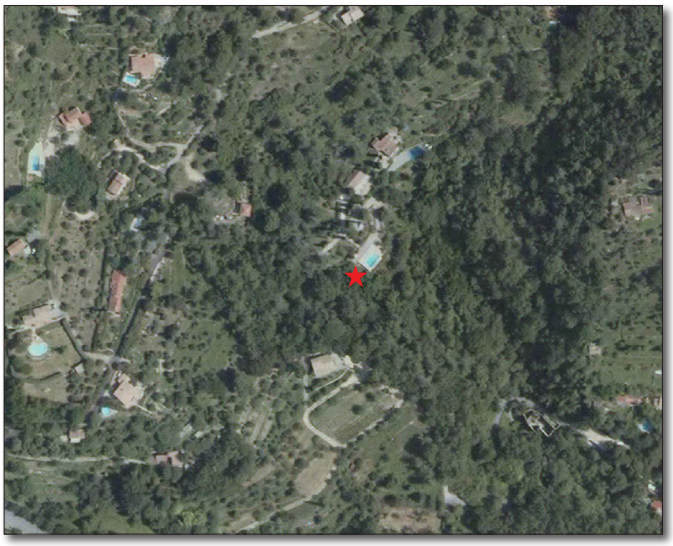
N°15 - RETENUES CALCIFIÉES DU CHAUTARD

Parcelle n°644, section C

TYPEDEPROTECTION
4

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE



Descriptif :

Le cours du Chautard présente en de nombreux endroits des barrages calcaires faits de concrétions.
Ces concrétions se forment lorsqu'un obstacle vient ralentir le débit de l'eau (branches tombées en travers du lit, accumulation de débris sur des pierres du cours d'eau).
Certaines ont été aidées par l'homme : c'est le cas du détournement de l'eau du Chautard au lieu-dit « La Destourbe » pour alimenter le moulin.
Ces cuves naturelles ou aidées par l'homme étaient utilisées pour rouir le chanvre et aiguiser les lames, activités qui ont laissé des traces dans notre histoire.

REPRÉSENTATION

N°16 - CHÂTEAU DU PUY

Place Gal. Fabre - Parcelle n°392, section L

TYPE DE PROTECTION
1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Le Château du Puy a été construit par Jacques Alexandre Fabre, tourrettan et polytechnicien.
Il fut envoyé en 1809 par Napoléon 1er auprès du Tsar Alexandre 1er. Après 20 ans auprès du tsar, et d'immenses travaux dans toute la Russie (routes, édifices civils et militaires), il obtint en 1833 la permission de se retirer « provisoirement » en France.
De retour à Tourrettes, il fit construire sur la colline du Puy une vaste demeure reproduisant L'école de la colonie militaire de Saratov achevée par ses soins. Il y mourut en 1844.

REPRÉSENTATION

N°17 - La Grande Bastide

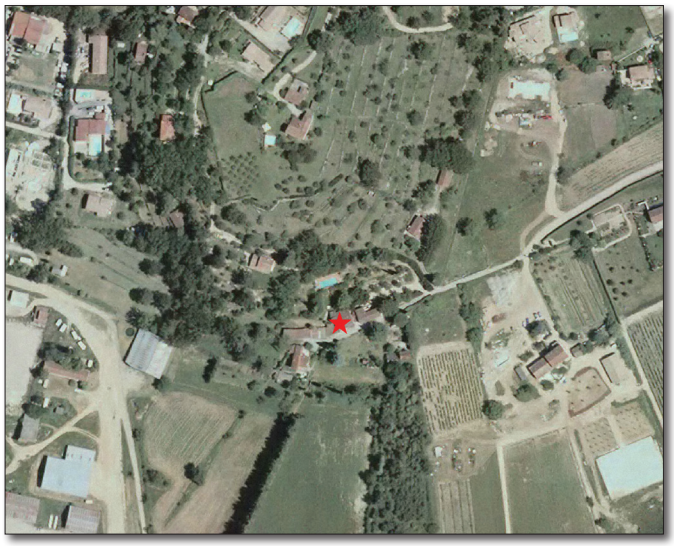
Chemin de la Grande Bastide - Parcelle n°84 et 94 à 99, section K

Type de protection

1

Cadastre

Photo aérienne



Descriptif :

Il s'agit d'une importante construction, flanquée d'une tour qui a été raccourcie. Cette maison fortifiée fin XVIème - début XVIIème appartenait aux Villeneuve.

Le domaine est actuellement la propriété de Monsieur Stumpf.

Représentation

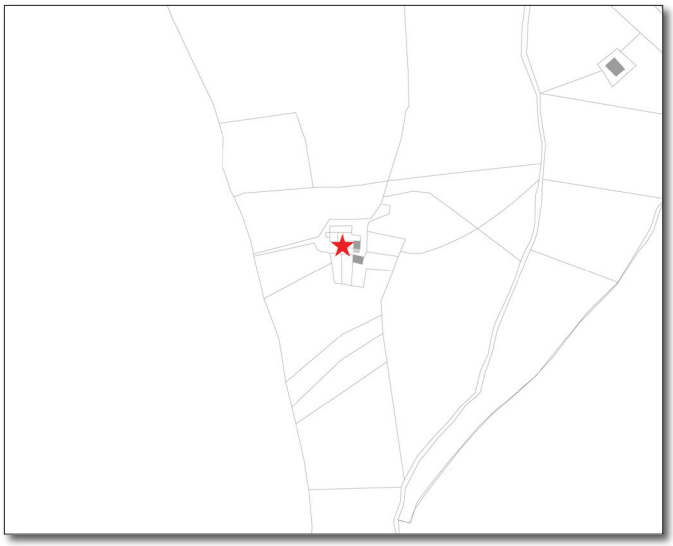
N°18 - La Bastide des Bertrand

Parcelles n°350 à 356, section I

Type de protection

1

Cadastre



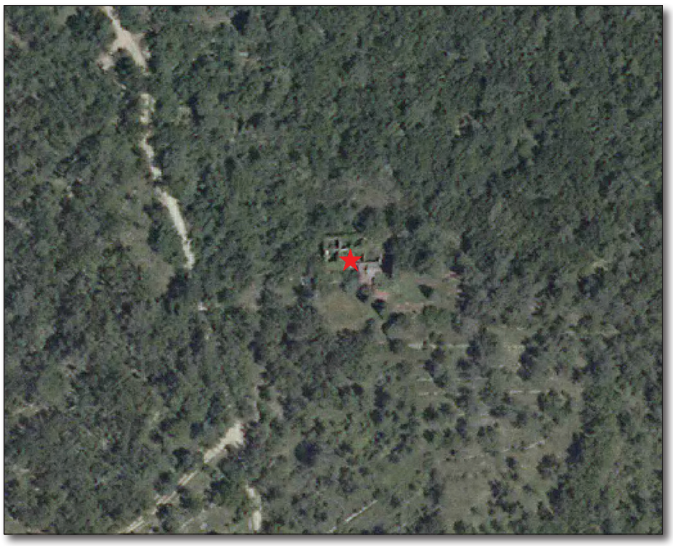


Photo aérienne

Descriptif :

Située au sud de la commune, entourée de terres agricoles, se trouve un vaste bâtiment agricole et d'habitation - ancienne ferme à rénover.

Représentation

N°19 - La Bastide du Peyrard

Parcelle n°107, section C

Type de protection

1

Cadastre

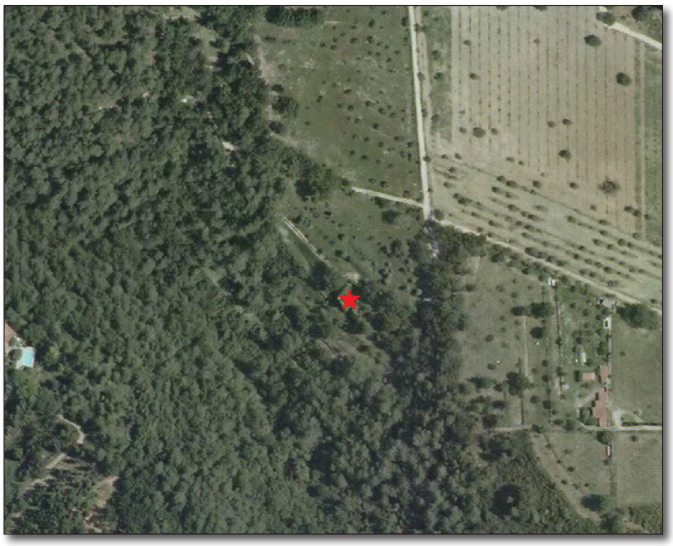


Photo aérienne

Descriptif :

Située au sommet du vallon du Peyrard du Chautard avec sa vue sur la plaine, cette bastide du début du 18ème siècle, était la maison de Maître du quartier du Peyrard.

Représentation

N°20 - Le Château Bouge

Domaine de Terre Blanche - Parcelle n°874, section I

Type de protection

1

Cadastre

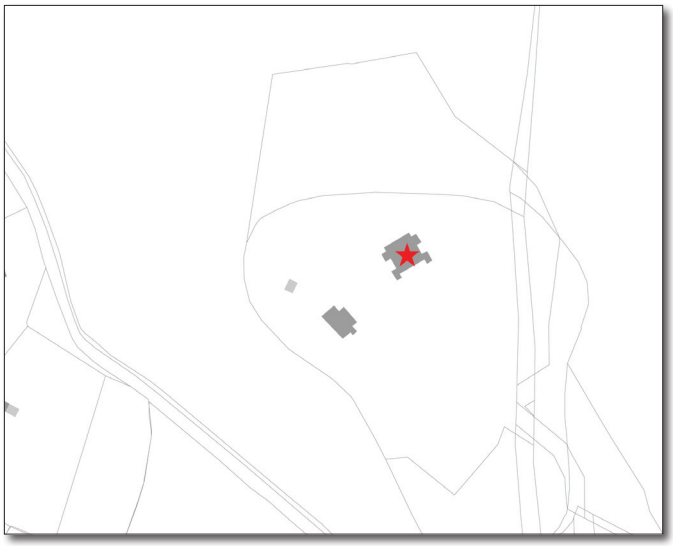


Photo aérienne

Descriptif :

Famille originaire de la ville de Toulon, le Baron Charles Bouge fut colonel des armées du Premier Empire.

Le château construit vers 1850 par Antoine Bouge restera la demeure familiale jusqu'à la construction du Golf de Terre Blanche.
Bel exemple architectural de maison bourgeoise du 19ème siècle.

Représentation

N°21 - La Ferme de la République

L'Adrech du Pibresson - Parcelle n°10, section B

Type de protection

1

Cadastre

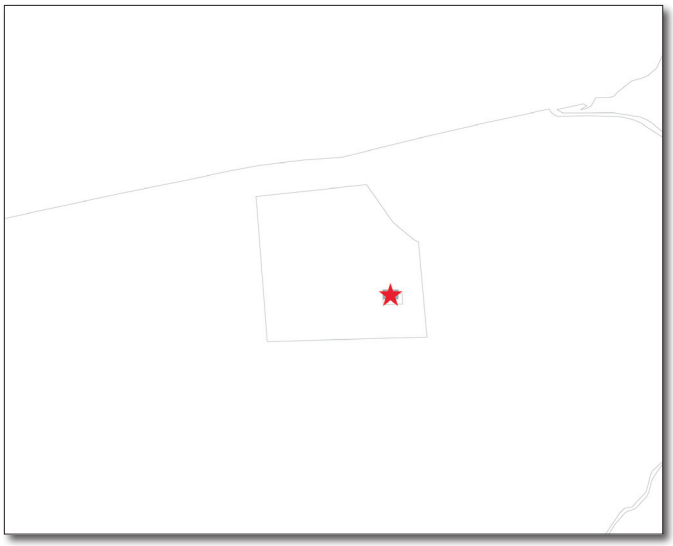


Photo aérienne

Descriptif :

Située au nord de la commune, entourée de terres agricoles, se trouve une ancienne ferme à rénover.

Représentation

N°22 - LE MAS DE TASSY

Tassy - Parcelle n°647, section E

TYPE DE PROTECTION

1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Tassy - Tassi

Un chevalier de Tassy a existé.
Il s'agit dès le 17ème siècle d'un domaine dépendant des cisterciens des Îles de Lérins.

REPRÉSENTATION

N°23 - DOLMEN DE LA VERRERIE VIEILLE

Le Jas de la Maure - Parcelle n°21, section H01

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

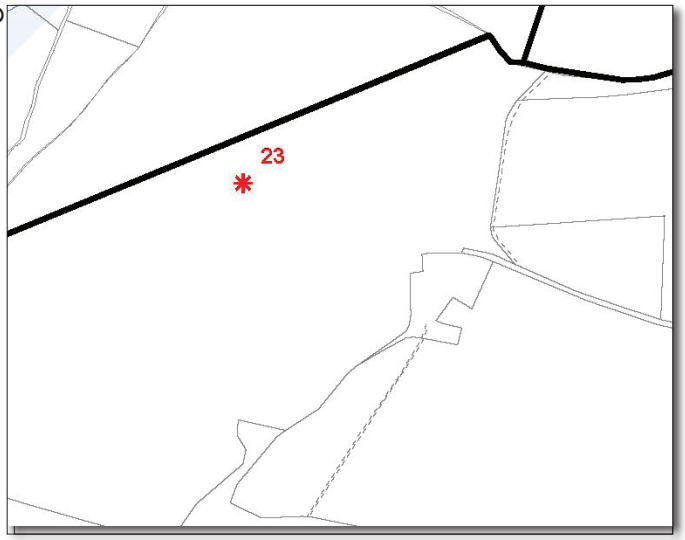


PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Époque romaine.

Il s'agit de deux pseudo-menhirs avec cupules : deux pierres quadrangulaires dressées, dont l'une possède trois trous alignés.
Structure longue de 3m et large de 2m formée de 5 grandes dalles de grés séparées par des murets de pierres séches. 2 d'entre elles encadrent une ouverture prologées par un couloir,de 4 m de long environ orienté vers l'ouest. Une dalle est disposée en travers de la chambre funéraire et partage cette dernière en 2 parties égales.
La dalle de couverture a disparu.

Découvert et fouillé en 1876 par le docteur Olivier, médecin à Montauroux, fouillé en 1929 par Goby en 1929 et G. Désirat en 1978.

REPRÉSENTATION

N°24 - CHAPELLE SAINT-SIMON

Route de la Grande Bastide - Parcelle n°48, section F

TYPEDEPROTECTION

1

CADASTRE

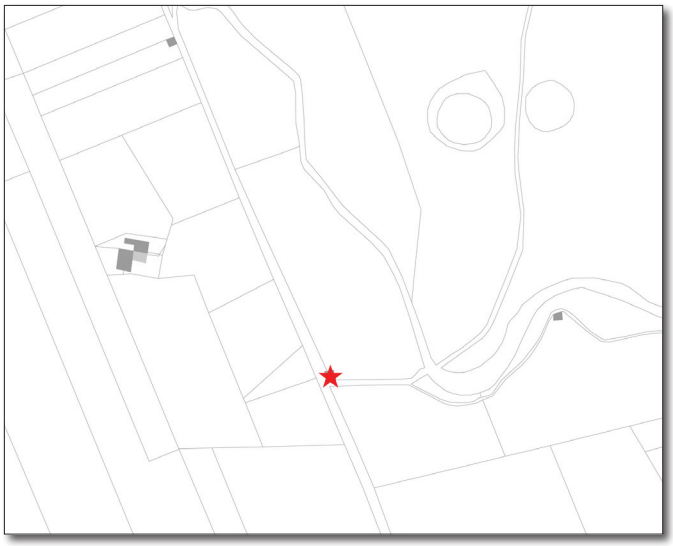
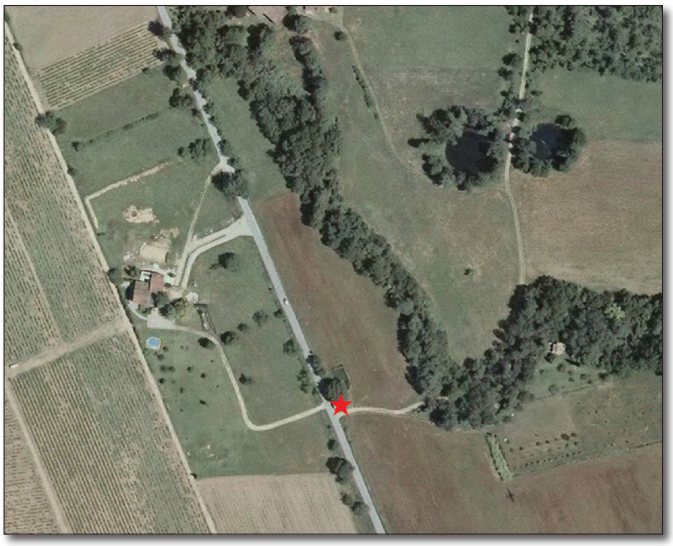


PHOTO AÉRIENNE



Descriptif :

Époque romaine et Moyen Âge.

La Chapelle Saint-Simon fait partie des chapelles citées en 1038 dans le cartulaire de l'Abbaye de Lérins.

REPRÉSENTATION

N°25 - BOURG CASTRAL DE VELNASQUE

La Blacassière - Parcelle n°741, section D

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

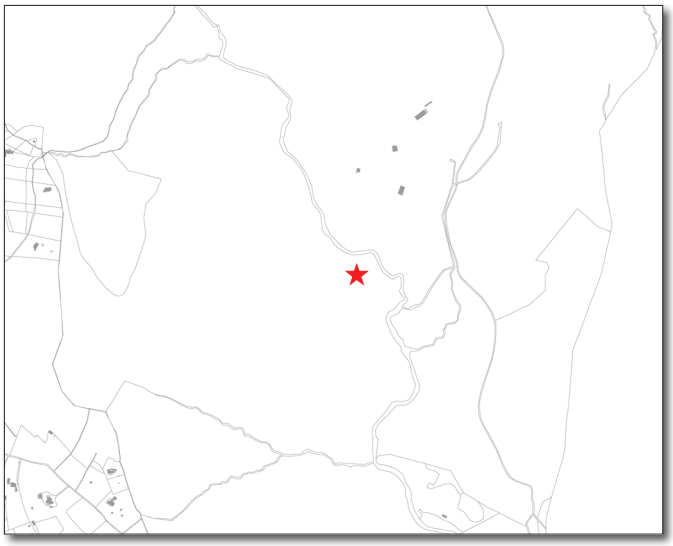


PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Moyen Âge.
Inscrit à l'inventaire général du Patrimoine Culturel

Construit sur un éperon rocheux au dessus du gué de Camiole, ce « castelet » est désormais difficile à repérer dans la végétation.
Les ruines comprennent des murs d'enceinte, une porte d'entrée, une fenêtre. Ses plans ont été relevés et des sondages effectués en 1978 par Guy Désirat, archéologue départemental.

REPRÉSENTATION

N°26 - VIEUX MOULIN DIT LE MOULIN BRÛLÉ

Quartier du Puy - Parcelle n°646, section L

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

La bâtisse appartenait en 1839 au Comte Henri de Villeneuve-Bargemon.

Elle fut transformée en moulin à huile et à farine en 1856 et incendiée le 15 mai 1930.

La partie la plus ancienne est datable au moins du XVIIème siècle.

REPRÉSENTATION

N°27 - BASTIDE SAINT-LOUIS

Chemin de Saint-Louis- Parcelle n°30, section G

TYPEDEPROTECTION
1

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

Il s'agit d'un vaste bâtiment d'habitation et agricole. Cette bastide appartenait à la famille de Villeneuve jusqu'à la fin du XIXème siècle.
L'activité agricole (bergerie) prit fin dans les années 1950.

Elle est jouxtée d'un puits remarquable.

REPRÉSENTATION

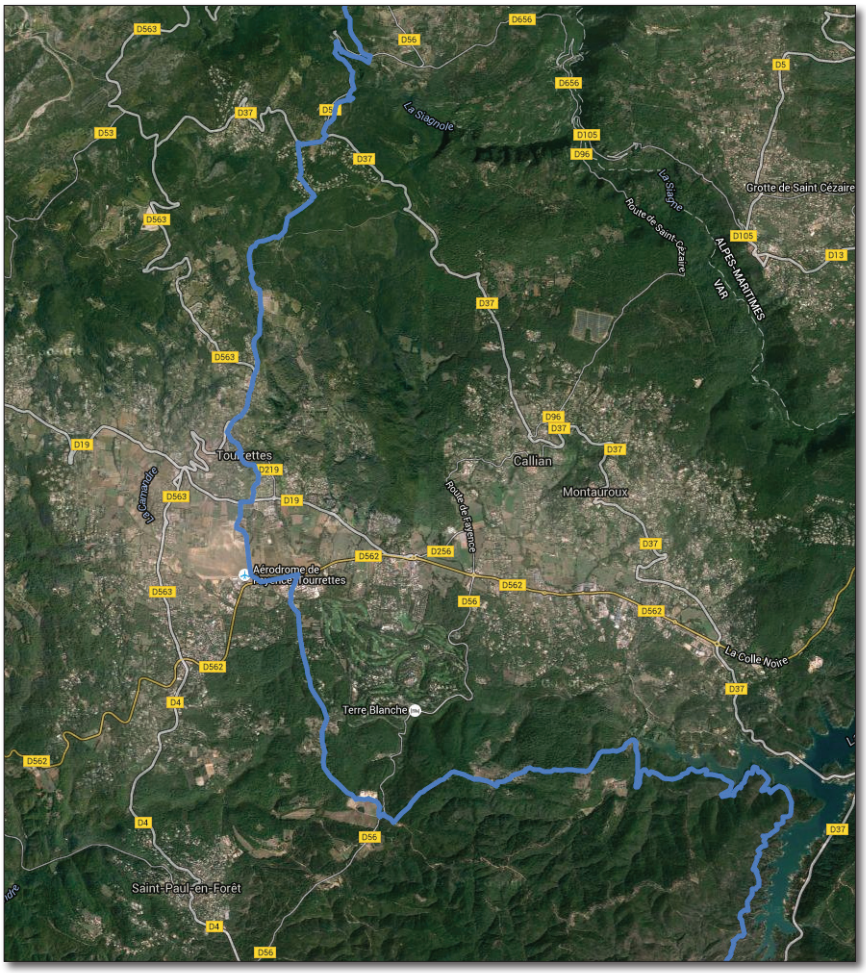
N°28 - GR 49 ET SENTIERS

TYPEDEPROTECTION

4

Descriptif :

Il s'agit d'un sentier de randonnée qui traverse le Var et les Alpes de Haute-Provence, de Saint-Raphaël à Rougon, via Fréjus, Tourrettes, Comps-sur-Artuby et Trigance, soit environ 100 km.



REPRÉSENTATION

N°29 - LE CHÊNE DE MIREUR

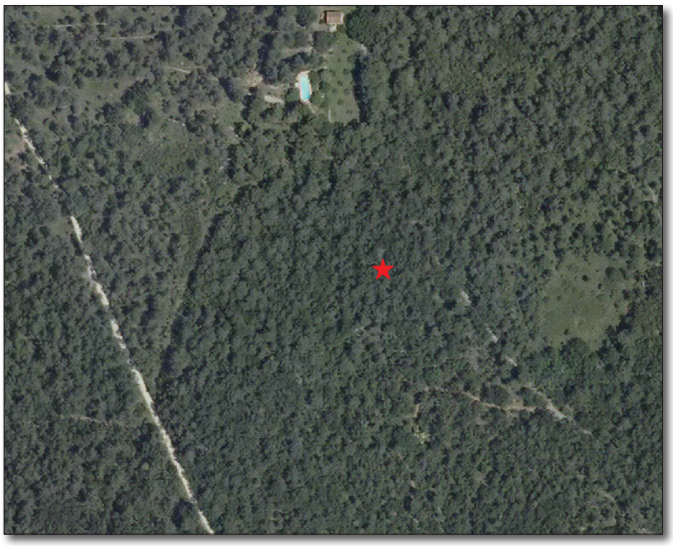
Parcelle n°363, section I

TYPEDEPROTECTION

4

CADASTRE

PHOTO AÉRIENNE



Descriptif :

Âgé de 250 à 300 ans, ce chêne Blanc mesure environ 18 m d'envergure, de 14 m de hauteur pour 1,6 m de diamètre.

REPRÉSENTATION

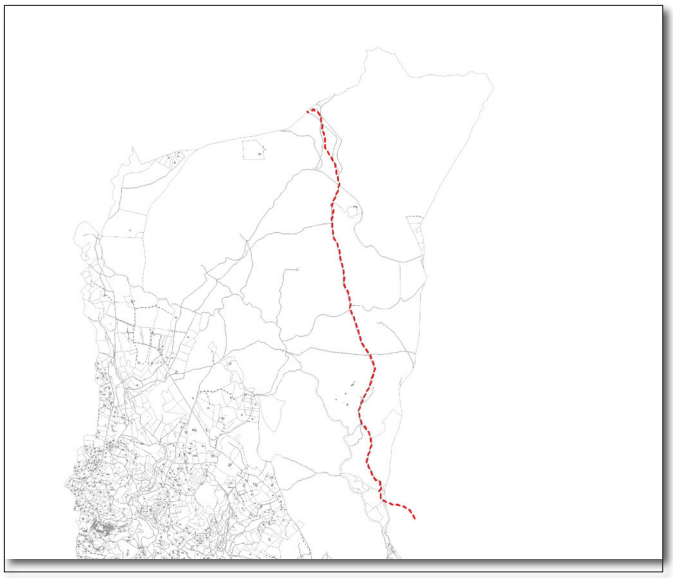
N°30 - AQUEDUC ANTIQUE DE FRÉJUS

Nord est de la commune

TYPE DE PROTECTION

1

CADASTRE



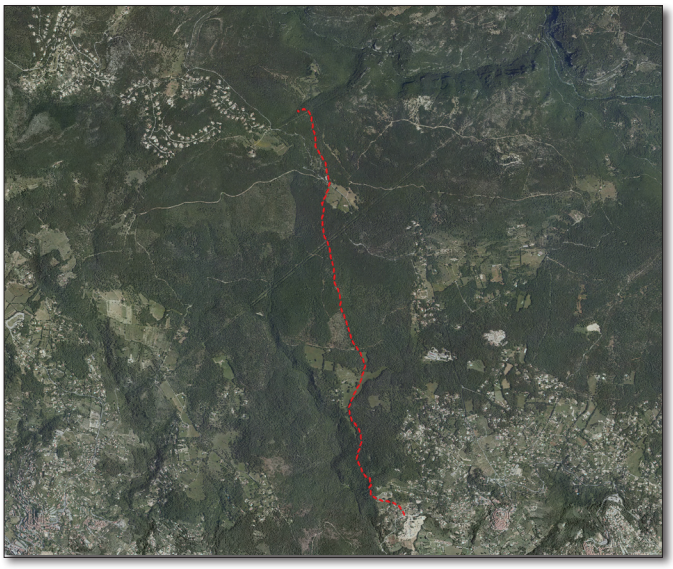


PHOTO AÉRIENNE

Descriptif :

À sa mise en service, la longueur totale de l'aqueduc est de 41 567 m, vingt six kilomètres en longueur orthodromique.

Au début de son utilisation, l'aqueduc est alimenté par la Foux de Montauroux. Environ vingt ans plus tard, une seconde source, la Siagnole, ou Neissoun vient compléter l'alimentation de l'aqueduc. Alimenté par deux sources différentes, l'aqueduc est alors qualifié de « bicéphale ». Au départ de l'aqueduc, l'altitude est de 516 m et la température moyenne de l'eau est de 10,5 °C. L'aqueduc rejoint Fréjus, située à 34 m d'altitude, en suivant une pente moyenne de 1,1 %. L'eau met environ 17 heures à parcourir la totalité de l'aqueduc, à la vitesse moyenne de 2,4 km/h. Le débit moyen est estimé à 34 litres par seconde, soit un débit journalier d'environ 2 900 mètres cubes. Les dimensions internes de l'aqueduc sont d'1,6 mètre de haut pour 70 centimètres de large (soit deux pieds romains).

L'aqueduc franchit un grand nombre de vallons où il est affecté par le résultat des précipitations méditerranéennes et réchauffé par le soleil, ce qui accentue les dépôts carbonatés. Le trajet est en majeure partie souterrain, sauf à l'approche de Fréjus dont il aborde le point le plus haut à une altitude de 34 m. Il y a été partiellement réutilisé pour y installer la conduite d'alimentation en eau de Fréjus dite de la 2e convention (1794).

La date de construction a été estimée au milieu du ier siècle, mais de nombreuses données concernant la construction de l'aqueduc restent inconnues à ce jour ainsi, la durée du chantier, le coût et le financement n'ont pu être déterminés.

Il est resté en service pendant environ 305 ans d'après l'étude de l'épaisseur des concrétions internes (dépôts carbonatés), qui augmentent d'environ un millimètre par an. Toutefois, les cinq à sept premiers kilomètres sont encore utilisés de nos jours.

Annexe 2 - Doctrine MISEN du Var

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

MISSION INTER-SERVICES DE L'EAU ET DE LA NATURE

Application de l'article L 214-1 du Titre I du Livre III du Code de l'Environnement

---

Rubrique 2.1.5.0 :

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet dont la superficie est supérieure à 1 ha

---

Règles générales à prendre en compte
dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages
pour le département du Var

Janvier 2014

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre l'urbanisation sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques en respect de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter les valeurs et engagements annoncés dans le dossier de demande (calculs, dimensionnement, mesures compensatoires...). L'obtention de l'autorisation ou de l'accord sur la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

A tout moment, les agents chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès au chantier et aux ouvrages après leur réalisation et pourront effectuer des contrôles.

Réglementation et implantation

La rubrique **2.1.5.0** de l'article R.214-1 du code de l'environnement concerne les rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- **supérieure ou égale à 20 ha** : il s'agira d'une procédure **d'autorisation** ;

- **supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha** : il s'agira d'une procédure de **déclaration**.

D'une façon générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales, à savoir :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans le milieu terrestre comme aquatique (préservation des écosystèmes aquatiques),

- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux) et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable,

- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux susceptible d'aggraver le risque d'inondation à l'aval comme à l'amont.

Pour les projets situés dans ou à proximité des sites Natura 2000, si le rejet des eaux pluviales est susceptible d'avoir un impact sur une zone Natura 2000, le dossier comportera une évaluation des incidences sur les espèces et habitats concernés dont le degré de précision sera adapté à l'incidence du projet sur la zone Natura 2000.

Les autres compatibilités qui sont à vérifier concernent notamment les :

- objectifs environnementaux fixés par la DCE,
- les SDAGE et/ou SAGE,
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les réserves naturelles,
- les arrêtés de protection de biotopes,
- la directive habitat,
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales,
- les Plans de Prévention des Risques,
- les Plans Locaux d'Urbanisme et les Schémas de Cohérence Territoriale.

L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (opposition à déclaration).

Les ouvrages prévus dans le cadre du projet seront implantés, réalisés et exploités conformément aux plans et données techniques figurant dans le dossier et aux compléments apportés à l'issue de la procédure d'instruction.

Aspect quantitatif

Dimensionnement du réseau interne de collecte des eaux pluviales :

- En l'absence de spécifications locales particulières, le niveau de performances à atteindre correspond au minimum à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en terme de fréquence d'inondation).

- Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations et/ou de noues permettant le transit sans mise en charge ni débordement d'un débit correspondant à un événement pluvieux de période de retour d'au moins 10 ans.

Fréquence de mise en charge (mise sous pression sans débordement de surface)	**Lieu**	**Fréquence d'inondation Débordement des eaux collectées en surface, ou impossibilité pour celles-ci de pénétrer dans le réseau**
1 par an	Zones rurales	1 tous les 10 ans
1 tous les 2 ans	Zones résidentielles	1 tous les 20 ans
1 tous les 2 ans 1 tous les 5 ans	Centres villes / Zones industrielles ou commerciales - si risque d'inondation vérifié - si risque d'inondation non vérifié	1 tous les 30 ans
1 tous les 10 ans	Passages souterrains routiers ou ferrés	1 tous les 50 ans

- Si des spécifications locales particulières sont à atteindre en terme de performance, et identifiées par un plan Local d'Urbanisme, un Plan de Prévention des Risques ou une étude hydraulique spécifique, la Fréquence d'inondation/débordement prise en compte sera alors la période de retour préconisée dans ces documents.

- **Quel que soit le cas : la section retenue pour les ouvrages sera cohérente avec les sections amont et aval, afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment le réseau en aval ne doit pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.**

- Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraines et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.

- **Toute aggravation des débits de pointe, y compris celle générée par les canalisations, sera compensée.**

- De façon générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et notamment sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.

- **Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), seront dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.**

Compensation à l'imperméabilisation des sols, rejet et écrêtement des débits

- La surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions imposée dans le règlement du lotissement ou dans la PAZ (pour les documents d'urbanisme couverts par une ZAC) augmentée de la surface des équipements internes aux lots (voies internes, terrasses, piscines, etc…) et des équipements collectifs (voies, trottoirs, parkings, giratoires, etc). **La surface minimale imperméabilisée forfaitaire par lot pour une construction individuelle sera de 200 m².**

- Avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants : *(à l'exception des rejets directs en mer pour lesquels les critères seront fixés au cas par cas par les services de police de l'eau compétents).*

- **Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées**

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir sont calculés par les trois méthodes suivantes et on retient la valeur la plus contraignante (le dossier doit présenter le calcul pour toutes les méthodes) :

- volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,

- préconisations du PLU ou du POS si ces dernières sont **plus contraignantes**,

- méthode de calcul des débits de pointe avant et après aménagement pour une pluie d'occurrence centennale avec utilisation de la méthode de transformation pluie/débit dite du « réservoir linéaire » pour une durée de pluie de 120 mm.

Dans le cas particulier d'enjeux identifiés par l'étude hydraulique, tels l'insuffisance des exutoires à l'aval de l'opération, l'aménagement ne doit entraîner une augmentation **ni** de la fréquence **ni** de l'ampleur des débordements au droit des enjeux identifiés**.** Les volumes de rétention doivent alors être déterminés en fonction de la fréquence admissible pour le débordement des exutoires à l'aval de l'opération.

- **Rejets à prendre en compte**

Les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet ayant un débit de fuite maximum de :

- **débit biennal avant aménagement en cas d'exutoire identifié** (cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur)
- **15 L/s/hectare de surface imperméabilisée en cas d'absence d'exutoire clairement identifié, avec un diamètre minimum de l'orifice de fuite de 60 mm.**
- pour les volumes complémentaires retenus, fonctions de la capacité des exutoires et des contraintes imposées propres à chaque opération.

En cas de rejet canalisé avec un orifice de fuite, la fiabilité de l'ouvrage de fuite sera démontrée vis-à-vis du risque de colmatage par les MES ou d'obstruction par les feuille mortes et autres débris.

Le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds inférieur.

Le débit de fuite doit être compatible avec les contraintes pratiques de gestion du dispositif impliquant une durée de vidange respectable pour que le système de rétention puisse être fonctionnel lors d'événements pluvieux successifs, et cela pour des raisons de sécurité et de salubrité.

La durée de vidange n'excédera pas 24 heures pour les ouvrages aériens.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire de saillie dans le lit du cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur.

- **Surverse de l'ouvrage de rétention à prévoir**

La surverse de l'ouvrage de rétention sera calibrée et dimensionnée pour permettre le transit du débit généré par un événement exceptionnel (cinq-centennal) sans surverse sur la crête. Celle-ci sera munie de protections et d'un dispositif dissipateur d'énergie à l'aval du déversoir afin d'éviter tout phénomène d'érosion.

- **Présentation des dispositifs retenus**

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un **synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages**. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet.

Un plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation de ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

- **Type de rétention autorisé**

Tout type de rétention **visitable, éprouvé et pérenne dans le temps répondant aux exigences de fonctionnement ci-dessus définies**, est autorisé.

Bien qu'intéressants dans une approche de développement durable, **les procédés de rétention de type toitures terrasses et vides sanitaires ne sont pas pris en compte** dans le calcul du volume total stocké, car non visitables. Il en est de même pour les revêtements poreux qui ne seront pas pris en compte dans le calcul des surfaces perméables.

Conformément au décret n°2007-1735 du 11 décembre 2007, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que **tout ouvrage hydraulique d'une hauteur supérieure à 2 mètres prise entre le seuil du déversoir et le terrain naturel sera considéré comme un barrage, et classé à ce titre.**

En cas de projet d'ouvrages d'infiltration d'eaux pluviales, l'analyse de la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales doit s'appuyer sur les caractéristiques de l'environnement géologique et hydrogéologique, mais également sur l'évaluation des incidences hydrologiques du projet d'aménagement. Cela nécessite de prendre en compte l'importance et la nature des surfaces drainées, croisées avec les surfaces mobilisables pour l'infiltration, les données pluviométriques, les niveaux de services visés pour les pluies faibles, moyennes, etc. Cette analyse requiert des compétences en hydrologie urbaine. Elle relève d'un prestataire spécialisé.

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que tout projet avec infiltration des eaux pluviales sera systématiquement soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. En cas d'enjeux liés à des ressources en eau souterraines vulnérables, l'avis d'un hydrogéologue agréé peut être exigé aux frais du pétitionnaire.

- **Localisation de la rétention**

En règle générale, **la compensation sera prévue de façon collective** à l'aval hydraulique de l'opération.

La compensation à la parcelle ne sera acceptée que pour des lots à usage industriel ou commercial supérieurs à 3000 m².

Dans ce cas, le pétitionnaire a l'obligation de mettre tous les moyens nécessaires à la parfaite information des futurs acquéreurs sur l'ensemble des contraintes administratives, réglementaires, techniques et juridiques liées à la spécificité du lieu de l'opération. Les futurs acquéreurs éventuels recevront cette information du pétitionnaire dès leurs premières demandes de renseignements.

Libre écoulement des crues

En bordure des axes d'écoulement (cours d'eau, fossés, talwegs), les règles de construction imposées par la réglementation de l'urbanisme seront respectées (recul des constructions, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires,...).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par les documents d'urbanisme, **un franc bord de 5 mètres non constructible sera instauré a minima en bordure des axes d'écoulement**, sur lequel il ne sera réalisé ni remblai, ni clôture, ni construction en dur.

Pour les cours d'eau dont le bassin versant au point de rejet du projet est supérieur à 1 km², une modélisation des écoulements en crue avant et après aménagement sera menée pour vérifier l'impact des ouvrages au droit du projet et à son aval.

Les ripisylves devront être conservées (bandes de terrain arborées situées sur les berges).

Sécurité publique

Si ces ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions qui pourront être imposées au titre de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Afin de prévenir tout risque d'accident et d'assurer la sécurité des riverains, les ouvrages devront s'intégrer au mieux à la topographie sur laquelle se situe le projet (intégration paysagère) en permettant notamment une accessibilité et évacuation rapide. Si la pente des ouvrages est trop forte ou si l'ouvrage a une profondeur trop importante (pente à 1/1 et/ou profondeur supérieure à 2 mètres), des dispositifs de protection, d'information ou d'interdiction seront mis en place (clôtures transparentes aux écoulements, panneaux, etc.). En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès.

Des prescriptions techniques supplémentaires pourront être imposées par le service en charge de la police de l'eau, en particulier si l'aval du projet est particulièrement sensible à l'inondation.

Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et **préserver la sécurité des biens et des personnes** en cas d'événements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence des clôtures, dimensionnement des passages busés, vides sanitaires...

Compléments concernant le dimensionnement

- **Temps de concentration**

Les incertitudes des différentes méthodes de calculs du temps de concentration doivent inciter à réaliser plusieurs calculs, à les présenter dans le dossier, et à les coupler à des observations de terrain. Longueur hydraulique, pentes, temps et vitesses d'écoulement seront indiqués.

- **Intensité de la pluie**

La station Météo France de référence ainsi que les coefficients de Montana utilisés seront précisés. Il convient de se référer à une station proche où les relevés ont été réalisés sur au moins 30 ans.

- **Coefficient de ruissellement**

Les coefficients de ruissellement servant au dimensionnement seront déterminés pour :

- l'occupation actuelle du sol
- l'occupation projetée en prenant en compte une pluie de retour biennal ainsi qu'une pluie exceptionnelle (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur)

Tableau des coefficients de ruissellement à retenir

Occupation du sol		Pluie annuelle-biennale Q1 - Q2	Pluie centennale à exceptionnelle (sols saturés en eau) Q100 – Qrare – Qexcep
Zones urbaines		0,80	0,90
Zones industrielles et commerciales		0,60 – 0,80	0,70 – 0,90
Toitures		0,90	1
Pavages, chaussée revêtue, piste		0,85	0,95
Sols perméables avec végétation	Pente		
	<2%	0,05	0,25
	2%<I<7%	0,10	0,30
	>7%	0,15	0,40
Sols imperméables avec végétation	Pente		
	<2%	0,13	0,35
	2%<I<7%	0,18	0,45
	>7%	0,25	0,55
Forêts		0,10	0,25
Résidentiel	lotissements	0,30 – 0,50	0,40 – 0,70
	collectifs	0,50 – 0,75	0,60 – 0,85
	habitat dispersé	0,25 – 0,40	0,40 – 0,65
Terrains de sport		0,10	0,30

- **Calcul des débits de pointe**

Plusieurs méthodes de calcul pourront être employées pour le calcul des débits de pointe. Les limites de validité propres à chaque méthode seront respectées.

Débit de pointe avant aménagement

Le pétitionnaire procédera au calcul des débits initiaux avant aménagement pour différentes occurrences au niveau du ou des points de rejet prévus pour l'évacuation des eaux pluviales.

Deux méthodes sont préconisées pour le calcul de débit :

- méthode rationnelle pour les débits à période de retour 2 à 100 ans (Q_2 à Q_{100} ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est inférieure à 1 km²,
- méthode de Bressand-Golossof pour les débits à période de retour 100 ans (Q_{100} ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km² et pour les débits exceptionnels, supérieures à une occurrence de 100 ans (Q_{excep}).

Le calcul d'un débit Q_{excep} sera réalisé dès lors que :

- la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km²,
- et la situation de la surverse s'effectue en amont d'une zone d'habitation proche ou dans une situation jugée à risque par le service de la police de l'eau.

Débit de pointe à l'état final

Le pétitionnaire établira les débits de pointe Q_{100} (ou Q_{excep}) après projet, sans compensation et avec compensation.

Un tableau récapitulatif sera réalisé, faisant apparaître les débits prévus avant aménagement et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

- **Volumes de rétention des eaux pluviales**

Tous les calculs correspondant à la pluie de projet et aux débits (initial et après aménagement) seront détaillés.

Deux hydrogrammes sont générés pour chaque bassin versant avec une pluie de projet centennale.

La méthode de transformation pluie-débit utilisée sera la méthode dite du « réservoir linéaire ».

Hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :

$$Qs(t) = e^{-\left(\frac{dt}{K}\right)} x\, Qs(t-1) + \left(1 - e^{\frac{-dt}{K}}\right) x\, Qe(t)$$

Avec : dt le pas de temps de calcul
Qs(t) le débit en sortie de bassin à l'instant t
Qe(t) le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin en tenant compte d'un coefficient d'imperméabilisation
K le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hyétogramme et de l'hydrogramme calculé par la méthode de Desbordes

La durée de pluie sera choisie égale à 120 mn car cette durée est sécuritaire pour le calcul des hydrogrammes.

A cet hydrogramme sera soustrait l'hydrogramme de fuite du bassin de rétention défini comme suit.

Hydrogramme en sortie de rétention

Les hydrogrammes de fuite des bassins de rétention seront calculés sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite fixé.

Aspect qualitatif

➪ Qualité du rejet

La qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération devra être compatible avec la préservation de la qualité des milieux et des espèces aquatiques et de la ressource en eau susceptible d'être utilisée pour l'alimentation en eau potable des populations.

La performance du traitement qualitatif sera donc **fonction du risque engendré par le projet et de la sensibilité du milieu récepteur** (eaux superficielles et souterraines).

Après appréciation de la capacité d'abattement de la charge polluante des dispositifs de rétention mis en place pour le traitement quantitatif, des **dispositifs complémentaires devront être proposés, si nécessaire, pour compléter cet abattement**, selon :

- le type d'activité qui sera développé sur le site,
- les paramètres qualitatifs du milieu récepteur,
- les prescriptions particulières qui pourront être imposées.

Une **attention particulière** sera portée sur le traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet :

- lorsque l'activité de la **zone** concernée est **industrielle et/ou commerciale ;**
- dans les autres cas, lorsque le nombre de **places de parking est supérieur à 15 ;**
- lorsque celui-ci se situe dans le périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Sauf prescription particulière, les **séparateurs/décanteurs** seront **dimensionnés** pour traiter les eaux de ruissellement lors d'**événements pluvieux d'occurrence 2 ans**.

➪ Protection des eaux superficielles

• Pollution chronique

La lutte contre la pollution chronique consiste à retenir les matières en suspension, soit par décantation seule, soit par décantation et filtration.

Un dispositif permettant la rétention des flottants combinant un dégrillage et un regard siphoïde sera systématiquement mis en place avant rejet au milieu naturel.

• Pollutions accidentelles

Une rétention fixe, étanche et obturable d'un volume de 30 m^3 minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place en tête de la rétention lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale et/ou susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Ce dispositif doit permettre en outre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles elles aussi d'être polluées.

En cas de pollution accidentelle, le pétitionnaire en avertira sans délai la Préfecture, le service chargé de la police de l'eau et la brigade départementale de l'ONEMA (Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques).

↳ Protection des eaux souterraines et captages

Les projets implantés au droit des masses d'eaux souterraines vulnérables identifiées dans le SDAGE doivent impérativement disposer d'une étanchéité totale ne permettant aucun transfert de pollution.

Si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, il devra respecter les prescriptions d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique. Le rapport de l'hydrogéologue sera annexé à la déclaration ou à la demande d'autorisation.

Entretien

L'ensemble du dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales doit faire l'objet d'un entretien régulier afin d'en garantir un fonctionnement optimal.

L'aménageur doit s'assurer que toutes les installations prévues pour la gestion du ruissellement pluvial conserveront leur capacité de stockage et le fonctionnement hydraulique calculé lors de la phase de conception.

Dans le dossier seront précisées **la fréquence d'entretien et la filière d'élimination des déchets issus de cet entretien, en particulier pour les dispositifs de type débourbeurs/deshuileurs et les fosses de décantation**.

Annexe 3 – Règlement Départemental de Défense Extérieur contre l'Incendie par type de zone du PLU

I. Zones AU

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants:
Accès et voirie
Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.
Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :
- largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Surlargeur S= 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.
Les voies internes, y compris les dessertes de plusieurs constructions par des voies d'assiette privatives, auront les caractéristiques suivantes :
- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Surlargeur S= 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R
- exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Espaces naturels, espaces libres et plantations
Débroussaillement et maintien en état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur de la totalité des unités foncières.

Caractéristiques des terrains- distance aux constructions voisines- densité
Une densité minimale de cinq bâtiments à l'hectare devrait être obtenue sur le territoire concerné par ces zones.

II. Zones U

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.
Outre les caractéristiques déjà définies ci-avant au paragraphe 1 Zones AU pour ce qui des voieries faisant l'objet d'emplacements réservés, la poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :
- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
  - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
  - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
  - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200m² ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;

- Du débroussaillement réglementaire conforme aux dispositions de 1'arrêté préfectoral en vigueur.

Ces dispositions sont un préalable à toute construction nouvelle, voire à toute extension nouvelle de construction.

III. Zones A

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.
D'une manière générale, une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions. Cette étude sera renforcée pour les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

IV. Zones N

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.
Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions. Cette étude sera renforcée pour les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

V. EMPLACEMENTS RESERVES

La prise en compte des pistes DFCI en tant qu'espace réservé permettrait de fixer les caractéristiques et l'usage spécifiques de ce type d'ouvrage dans un PLU.

VI. DEFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI).

Dans le respect de l'article L 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT):
Le Maire assure la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I).
La DECI est précisée aux articles L 2225-1 à L2225-4 du CGCT.

La création et l'aménagement des points d'eau d'incendie sont poursuivis en fonction de l'urbanisation existante, de son évolution et des risques de toutes natures à la charge des collectivités territoriales, en conformité avec l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre 1 'Incendie du Var.

DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES GENERALES

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.
La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maitre d'ouvrage et du maitre d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.
Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux ICPE.

FAÇADES

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

OUVERTURES

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu .1 /2 heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

COUVERTURES

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO - ou équivalents européens- y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
Toutefois, les revêtements de couverture classes en catégorie M1, M2, M3- ou équivalents européens- peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux.
Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

RÉSERVES DE COMBUSTIBLE

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfies seront enfouies conformément aux régies régissant ces installations.
Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.
Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol ; Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.
Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'
épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.
Les réserves et stockages de combustible non enterres seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.