



---

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1

---

### 3.1. Règlement

*PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2014*  
*PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 05 février 2016*  
*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 octobre 2016*  
*Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2017*  
*Mise à jour le 3 octobre 2018*  
*Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2019*



## Sommaire

<b><u>1.DISPOSITIONSGENERALES.....</u></b>	<b><u>6</u></b>
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	6
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.....	6
ARTICLE 3 - Accès au Domaine Public Maritime (DPM).....	6
ARTICLE 4 - Adaptations mineures.....	6
ARTICLE 5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ...	6
ARTICLE 6 - Application des règles du PLU aux lotissements .....	7
ARTICLE 7 - Démolition, reconstruction et extension .....	7
ARTICLE 8 - Inconstructibilité dans les fonds des vallons .....	7
ARTICLE 9 - Aires maximales d'implantation .....	7
ARTICLE 10 - Travaux sur les constructions non conformes.....	7
ARTICLE 11 - Enseignes et pré-enseignes .....	7
ARTICLE 12 - Voies bruyantes .....	7
ARTICLE 13 - Espaces Boisés Classés (EBC) .....	8
ARTICLE 14 - Demandes d'autorisation d'urbanisme .....	8
ARTICLE 15 - Emprise au sol.....	8
ARTICLE 16 - Espaces imperméabilisés.....	9
ARTICLE 17 - Volume maximal des constructions.....	9
ARTICLE 18 - Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions .....	10
ARTICLE 19 - Bande littorale .....	10
<b><u>2.DISPOSITIONSPARTICULIERES.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
ZONE UA.....	11
ZONE UB .....	18
ZONE UC .....	26
ZONE UN .....	35
ZONE 1AU.....	41
ZONE 2AU.....	47
ZONE A.....	52
ZONE N .....	58
<b><u>3.ANNEXE1:Glossaire.....</u></b>	<b><u>62</u></b>
<b><u>4.ANNEXE2:Annexeaurèglementdelazone A.....</u></b>	<b><u>65</u></b>
<b><u>5.ANNEXE3:Annexerelativeaux dispositionsconstructives .....</u></b>	<b><u>66</u></b>

## Rappel

---

Le présent document constitue le Règlement du PLU du Rayol-Canadel-sur-Mer. Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.\* 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.\* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

(...)

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la

fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »

Toutefois, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 (article 157) a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la superficie minimale des terrains constructibles.

Il en résulte des éléments précédents que :

- Les constructions admises ou interdites au règlement du PLU sont classées en 9 destinations. Toute construction qui n'est pas directement citée dans le règlement devra être assimilée à l'une de ces 9 destinations ;
- Les articles 6 et 7 relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives sont les seuls articles devant être obligatoirement règlementés ou définis sur le plan de zonage du PLU ;
- Les articles 5 et 14 relatifs à la superficie minimale des terrains constructibles et au COS sont « sans objet » de fait.

**Note :** L'expression « Surface de Plancher » est remplacée par le terme « SP » dans la suite de ce document.

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

---

## ARTICLE1-Champ d'applicationterritorialduPlan Local d'Urbanisme(PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune du Rayol-Canadel-sur-Mer.

## ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupationdu sol

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Restent notamment applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, sans cette liste soit limitative, les articles L.111-3, L.111-9, L.111-10, L.130-1 à L.130-6, L.421-4 et L.421-5, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

3. S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (liste non exhaustive) concernant :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur le plan annexé au Plan Local d'Urbanisme, notamment :

- o la servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons, grevant les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sur une bande de trois mètres de largeur ;
- o le site classé, codifié aux articles L. 341-1 et suivants et R.341-1 et suivants du Code de l'Environnement ;

Eventuellement tous périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme ;

La loi n°82.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement et la protection et la mise en valeur du littoral et notamment le décret n°2004-310 du 29 mars 2004 ;

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application ;

Le règlement sanitaire départemental.

## ARTICLE3–Accès auDomainePublicMaritime(DPM)

Conformément aux dispositions de la loi 86-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions doivent être prises pour assurer l'accès de chacun au Domaine Public Maritime.

## ARTICLE4–Adaptationsmineures

Les règles et servitudes définies 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, et à l'exception des dispositions ci-après.

Nonobstant ces dispositions et en application du 3ème alinéa de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## ARTICLE 5 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêtcollectif

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés. Les dispositions des articles 10 de chaque zone, relatifs aux hauteurs maximales ne leur sont pas applicables.

Toutefois, les constructions et installations doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

#### **ARTICLE6–Applicationdesrègles duPLU auxlotissements**

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

#### **ARTICLE7–Démolition,reconstructionetextension**

En application de la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2007, toutes les constructions sont soumises à permis de démolir.

Par ailleurs, l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Le présent règlement dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, n'est autorisée que dans le cas d'une destruction par sinistre depuis moins de dix ans.

#### **ARTICLE8–Inconstructibilitédans lesfonds desvallons**

Toute occupation du sol est interdite dans les fonds de vallon identifiés au schéma des eaux pluviales et dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe.

Cette règle n'est pas applicable en cas de busage après étude technique appropriée et autorisation de la commune, sous réserve de ne pas augmenter le volume et le débit d'écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE9–Aires maximalesd'implantation**

Les dispositions du règlement relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas dans les périmètres des aires maximales d'implantation délimitées sur les documents graphiques du PLU. Les règles applicables sont celles figurant sur ces documents graphiques (pièce n°4 « Documents graphiques »).

#### **ARTICLE10–Travauxsurlesconstructionsnon conformes**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, des travaux de reconstruction, de réhabilitation et d'extension peuvent être autorisés uniquement lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE11–Enseignesetpré-enseignes**

Les enseignes et pré-enseignes sont réglementées par le Code de l'Environnement, notamment aux articles L.581-1 et suivants et R.581-1 et suivants, dans le cas où la commune ne s'est pas dotée d'un règlement de publicité conformément aux articles L.581-14 et suivants.

#### **ARTICLE12–Voies bruyantes**

La RD 559 est classée voie bruyante de catégories 3 et 4 par Arrêté Préfectoral du 01 août 2014. Les constructions de part et d'autre de la RD 559 sont soumises aux normes d'isolation acoustique définies par arrêté ministériel sur une profondeur de 30 mètres (catégorie 4) ou 100 mètres (catégorie 3).

### ARTICLE 13 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques du PLU font apparaître des espaces non soumis au classement « EBC » autour des constructions. Ces « fenêtres » correspondent aux espaces de jardins situés à une distance inférieure à 10 mètres des façades des constructions principales d'habitations existantes dans le secteur du « Petit Port » et de la Malpagne et à une distance de 15 m dans autres zones ainsi qu'autour des équipements publics.

Toutefois, compte tenu des mises à jour cadastrales ou des erreurs graphiques qui peuvent subsister, tout espace situé à moins de 15 mètres, ou de 10 mètres dans le secteur du « Petit Port » et de la Malpagne, d'une construction principale d'habitation légalement édifiée à la date d'approbation du PLU et non identifiée sur le plan, n'est pas soumis à la servitude « EBC », sous réserve qu'il soit situé sur une même unité foncière et dans une même zone.

### ARTICLE 14 – Demandes d'autorisation d'urbanisme

Dans le cas d'une demande de Permis de Construire ou de Déclaration Préalable, les informations déclarées devront être suffisamment détaillées pour permettre l'instruction de la demande :

- Lorsqu'un plan de masse et/ou une coupe constituent des pièces jointes obligatoires, ceux-ci doivent être suffisamment informatifs en comportant notamment la topographie du terrain ;
- L'emprise au sol doit être détaillée entre l'habitation et la piscine ;
- Les espaces maintenus libres et/ou non imperméabilisés doivent être quantifiés (en m<sup>2</sup>) ;
- Les espaces verts doivent être quantifiés (en m<sup>2</sup>) ;
- Les volumes doivent être quantifiés (en m<sup>3</sup>) et détaillés par construction, volumes clos ou non.

### ARTICLE 15 – Emprise au sol

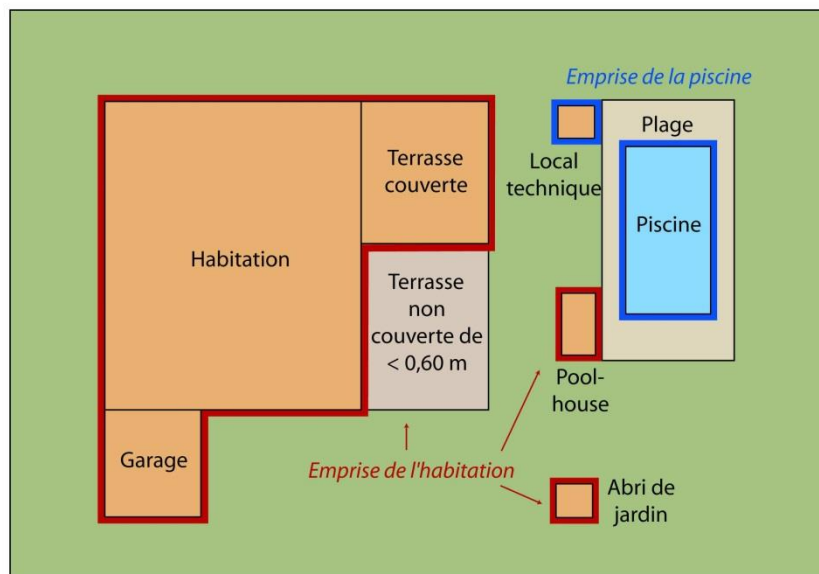
L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Les éléments pris en compte par le présent règlement dans le calcul de l'emprise au sol, sont les suivants :

Lorsque leur hauteur par rapport au terrain existant ou excavé est supérieure ou égale à 0,60 m :

Pour l'emprise destinée à l'habitation : habitation, garage, terrasses couvertes, terrasses non couvertes d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, pool-house, abris de jardin, ... ;

Pour l'emprise destinée à la piscine : piscine, plages de piscine d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m et local technique de piscine (excepté s'il est dans le volume de l'habitation).





## ARTICLE16–Espacesimperméabilisés

Sont comptabilisés dans les « espaces imperméabilisés » :

- Toutes les constructions ;
- Les terrasses, plages de piscine, voiries, stationnement, etc. excepté lorsqu'ils sont réalisés en matériaux perméables (du type graviers et « evergreen »).

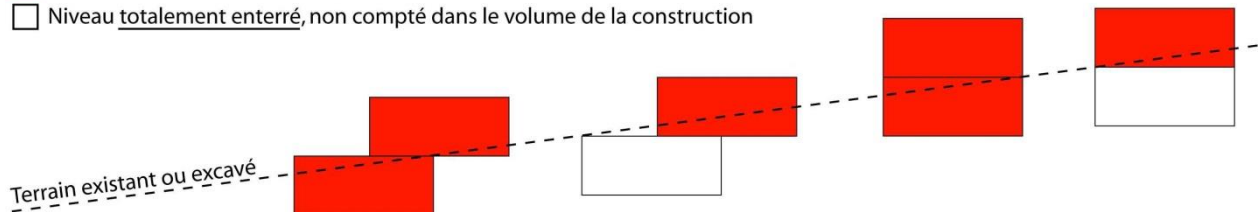
## ARTICLE17–Volumemaximaldesconstructions

Lorsque le règlement de la zone l'impose, pour les constructions (à l'exception des hôtels, des établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée, des piscines et des terrasses couvertes et du secteur Ube et du sous-secteur UBe1), le volume maximal des espaces clos (hors volume de la toiture et hors niveau souterrain) ne peut excéder l'emprise totale de construction admise multipliée par 3.

Un volume supplémentaire de 90 m3 pour le stationnement pourra être admis par unité foncière à condition que ce volume ne comprenne pas d'autre ouverture que la porte.

■ Niveau hors sol ou partiellement enterré, compté dans le volume de la construction

□ Niveau totalement enterré, non compté dans le volume de la construction



Le volume maximal peut être réparti librement afin de ne pas contraindre l'architecture de la construction, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Exemple théorique :

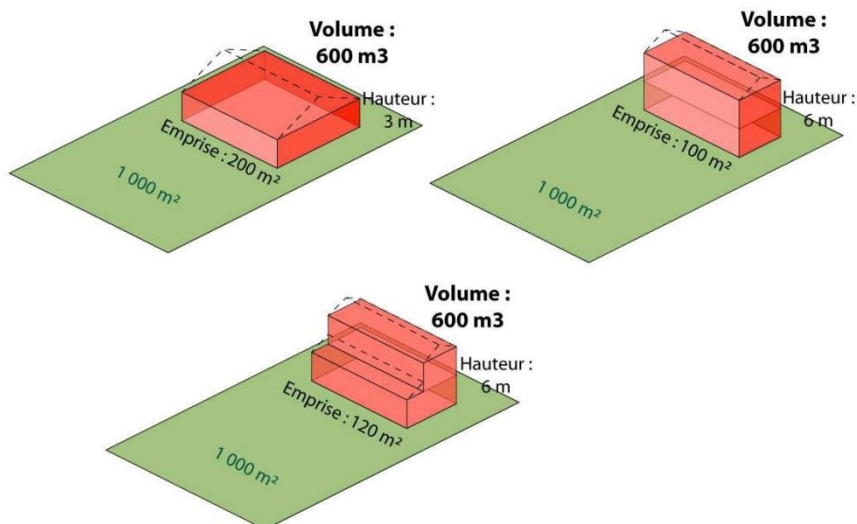
- un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>,
- un Coefficient d'Emprise au Sol de 20%,
- une hauteur maximale de 6 mètres.

Le volume maximal est donc de  $(1\ 000\ m^2 \times 20\%) \times 3 = 600\ m^3$

### Détermination du plafond de volume

Emprise au sol maximale x hauteur = Volume maxi  
 $200\ m^2 \times 3\ m = 600\ m^3$

### Exemples



## ARTICLE 18 – Conditions de mesure de la hauteur maximale des constructions

### Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point bas de toutes façades (sur le terrain existant ou excavé) jusqu'au niveau de l'égout le plus haut (toiture en pente) ou de l'acrotère le plus haut (toiture terrasse) de la construction.

Dans tous les cas, l'égout ou l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain existant ou excavé, situé à une hauteur égale à la hauteur maximale admise dans la zone.

Toutefois, dans l'hypothèse d'une construction comportant un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée dans les conditions énoncées ci-dessus sauf au droit du point d'accès.

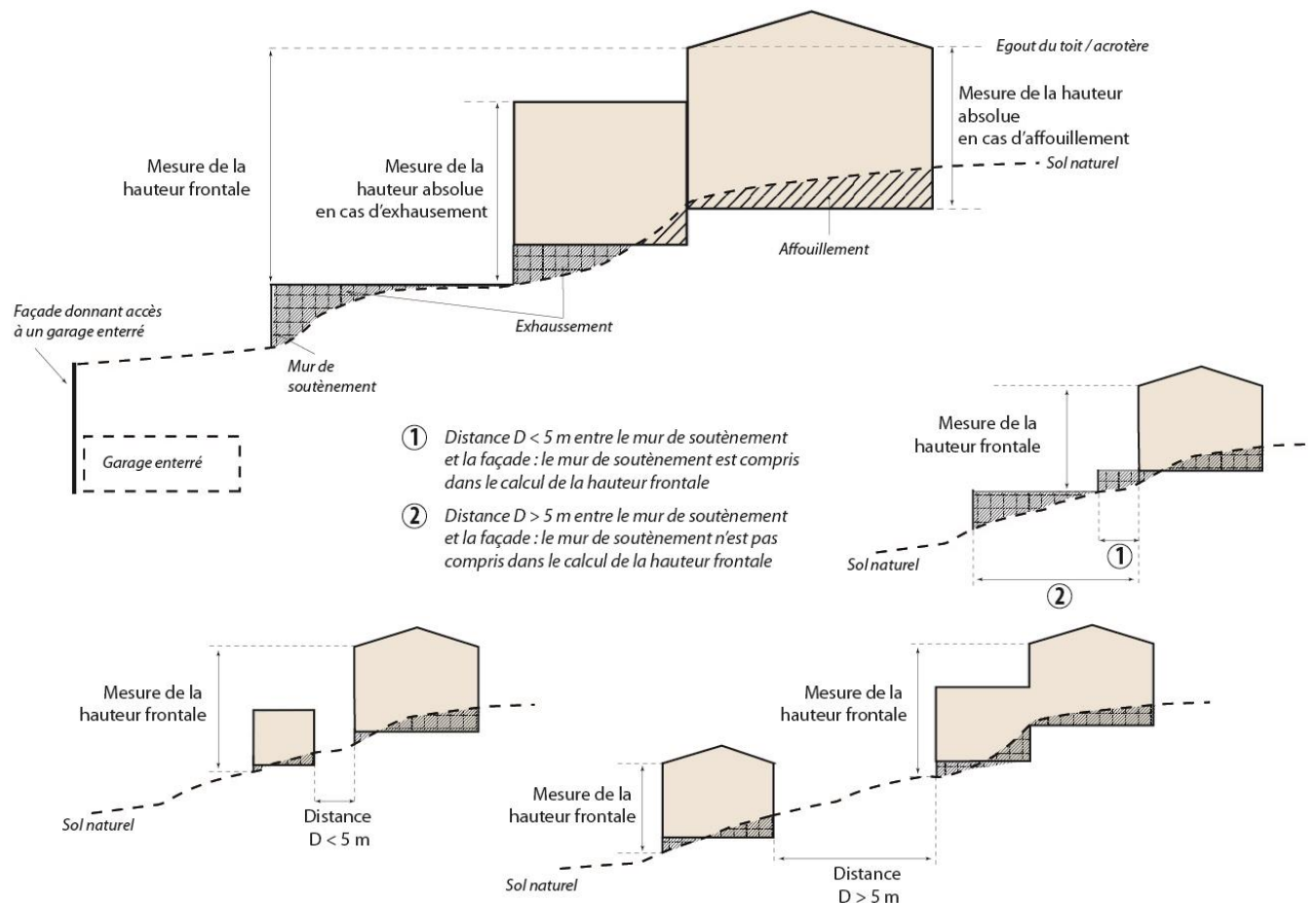
### Hauteur frontale :

La hauteur frontale correspond à la différence d'altitude entre le point de l'égout du toit le plus haut et le point le plus bas apparent de l'ensemble du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur frontale :

- les éléments tels que cheminées, gaines de ventilation, pergolas, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...), les rampes d'accès construites latéralement et contiguës à la construction et les murs de soutènement ;
- les façades donnant accès à un garage enterré, comprenant éventuellement un accès piéton.

Dans le cas de terrain en pente, pour l'application de la règle de la hauteur frontale, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades sont horizontalement séparés d'au moins 5 mètres.

La hauteur frontale correspond à la hauteur absolue des constructions telle que réglementée à l'article 10 de chaque zone augmentée de 2 mètres.



Illustrations

## ARTICLE 19 – Bande littorale

Conformément à l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ».

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

# ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone UA correspond au secteur du Rayol, présentant des caractéristiques de centralité (densité, alignements). Elle accueille de l'habitat, des commerces, des services et des équipements. Elle comprend un secteur UAa.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui a valeur réglementaire.

### UA-ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de :
  - Artisanat,
  - Industrie,
  - Exploitation agricole,
  - Exploitation forestière,
  - Entrepôt.
- Les changements de destination des constructions à usage de commerces et d'artisanat situées en rez-de-chaussée en bordure des voies, en faveur de l'habitation,
- Le camping,
- Le stationnement des caravanes et de tout véhicule ou élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité.

### UA - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de :
  - Habitation, sauf en rez-de-chaussée sur les voies publiques (hors entrées de garages),
  - Hébergement hôtelier,
  - Bureaux,
  - Commerce.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée,
- Les piscines,
- Les garages et les carports,
- Les travaux d'extension et de réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les changements de destination autres que ceux visés à l'article 1,
- Les surélévations,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité commerciale,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une ou des constructions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et sous réserve que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne la stabilité du sol et l'écoulement des eaux pluviales.  
La hauteur des exhaussements et des affouillements non liés à une ou des constructions ne peut excéder 3,0 mètres,
- Dans le « secteurs de mixité sociale » identifié aux documents graphiques, en cas de réalisation d'un programme de logements, au moins 25% des logements seront affectés à la réalisation de logements sociaux.

### UA-ARTICLE3-DESSERTE DESTERRAINSETACCESAUX VOIES

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour,
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

### UA-ARTICLE4-DESSERTE DESTERRAINSPAR LESRÉSEAUX

#### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### a)Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou commerciales doivent être assurés préalablement, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles. Elles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, elles doivent être traitées par le dispositif d'assainissement individuel.

##### b)Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
- Il pourra être exigé un bassin de rétention.
- Le busage peut être autorisé sous réserve des conditions définies aux dispositions générales du règlement.

- Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement s'il existe. A défaut, il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Dans le cas d'un projet soumis à déclaration ou autorisation « loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, doivent se reporter aux « Règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var » édictées par la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature.
- Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées qui lui sont liées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après traitement (décantation...) en l'absence de réseau pluvial.  
Les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales en respectant strictement la même réglementation, notamment en matière de volumes de rétention, débit de fuite, etc. Le rejet des eaux de vidanges des bassins est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

### 3 – Réseaux divers

- Lorsque les constructions comportent plus d'un logement ou chambre, les antennes de réception de signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.

### UA-ARTICLE5-SUPERFICIE MINIMALE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### UA-ARTICLE6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa :**

Dans les espaces réservés à l'habitat et au commerce, identifiés à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes doivent être implantées :
  - à une distance minimale de 2 mètres du bord de la chaussée le long de la RD559 ;
  - à l'alignement du domaine public en bordure de l'avenue Frédéric Mistral ;
- Les balcons en surplomb du Domaine Public sont interdits ;

Le long des autres voies, les bâtiments doivent être implantés à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Dans l'ensemble de la zone, les nouveaux bâtiments et les extensions de bâtiments existants doivent être implantés, à une distance de 4 mètres des chemins piétonniers.

#### **Dans le secteur UAa :**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :

- 2 mètres du bord de la chaussée le long de la RD559 ;
- 5 mètres de bord de la chaussée le long des voies projetées (emplacement réservé n°6).

En outre, l'implantation devra respecter les reculs minimums induits par les zones non aedificandi ainsi que les dispositions particulières de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### **Dans la zone UA et le secteur UAa :**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement,
- Les travaux de reconstruction à l'identique ou de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone.

### UA - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### **Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa :**

- Sur une profondeur de 15 mètres, comptée depuis l'alignement des voies publiques et privées ou du retrait de 2 mètres imposé en bordure de la RD559, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre,

- Au-delà de la bande de 15 mètres, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, sauf s'il existe déjà un bâtiment sur cette limite ou s'il y a réalisation de bâtiments jumelés/accolés.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives,
- Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
- Les garages et carport au-delà de la bande de 15 mètres, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pente et 3 m dans le cas d'une toiture terrasse et ils peuvent-être pourvus d'une toiture terrasse végétalisée.

**Dans le secteur UAa :**

Sauf disposition particulière de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

En outre, l'implantation devra respecter les reculs minimums induits par les zones non aedificandi (balcon non compris dans la limite de 2 mètres de profondeur) ainsi que les dispositions particulières de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**UA - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME PROPRIÉTÉ**

Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement des voies publiques et privées ou du retrait de 2 mètres imposé en bordure de la RD559, la distance entre les façades de deux bâtiments situés sur le même terrain ne peut pas être inférieure à 4 mètres,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.

**UA-ARTICLE9-EMPRISEAU SOL**

**Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa :**

Sur une profondeur de 15 mètres, comptée depuis l'alignement des voies publiques et privées ou du retrait de 2 mètres imposé en bordure de la RD559, elle peut être de 100%,

Au-delà de la bande de 15 mètres, elle ne peut être supérieure à 40%.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.

**Dans le secteur UAa :**

Résulte de l'application des autres dispositions réglementaires et de celles de l'OAP.

**UA-ARTICLE10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

**2 – Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la valeur prévue à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois, dans la zone UA excepté le secteur UAa, des hauteurs différentes peuvent être admises :

- Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement des voies publiques et privées ou du retrait de 2 mètres imposé en bordure de la RD559, pour les constructions intégrant des parkings souterrains, la hauteur maximale peut atteindre 12 mètres au droit du point d'accès du parking uniquement. Dans tous les cas la hauteur maximale de la construction ne peut excéder celle prévue à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée,
- Pour les garages et les carports, lorsqu'ils sont implantés à moins de 4 mètres des limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

## **UA-ARTICLE 11-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONSET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

### 1 – Menuiseries

- Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages, etc ...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

### 2 – Façades

- Les balcons sont autorisés.
- Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels, en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.
- Les maçonneries de pierre seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre est interdit.
- Les éléments néo-provençaux, tels que rang de tuiles au-dessus des ouvertures, fausses balustres, etc. sont interdits.
- Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

### 3 – Couvertures

- Dans le cas des couvertures en pente, elles devront comporter au moins deux pentes entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal" ou "romaines". Leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.
- L'égout des toitures devra comporter un ou deux rangs de génoises réalisés à l'aide des mêmes tuiles, ou une corniche moulurée.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et être implantées de manière à limiter leur hauteur. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

### 4 - Eaux des toitures

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

### 5 - Grilles et ferronneries

- Elles doivent être de facture simple.

### 6 - Publicité et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.
- Les enseignes lumineuses, les caissons et les spots nécessitent une autorisation préalable de la

commune.

#### 7 - Clôture

- Elles doivent être constituées soit par des grilles ou grillages simple torsion soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages simple torsion.
- Lorsque les grilles et grillages sont doublés de brise-vues et autres occultants, ceux-ci doivent être composés de matériaux naturels.
- La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 mètre.
- La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure à 1,80 mètre.

#### 8 - Murs de soutènement

- Ils ne doivent pas porter pas atteinte au caractère du site et aux paysages,
- Leur hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres.
- La distance entre deux murs de soutènement devra être d'un mètre au minimum et permettre la création d'une zone végétalisée.
- Ils doivent permettre un écoulement des eaux suffisant.
- En bordure des voies et emprises publiques, une étude technique pourra être exigée.

#### 9 - Equipements d'énergies renouvelables, climatiseurs, antennes et paraboles

- Ils doivent faire l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale. Ils devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics et depuis la mer.
- Les antennes de télécommunications au-delà d'une hauteur de 12 m et d'une surface de 2 m<sup>2</sup> au sol doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.
- Les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Lorsqu'ils sont implantés en toiture, similaires à une verrière, ils se substituent obligatoirement à la tuile.

### UA-ARTICLE12-REALISATIOND'AIRESDESTATIONNEMENT

Il est exigé pour les constructions à usage :

- D'habitation : une place par logement avec en outre, pour les ensembles de plus de cinq logements, une place supplémentaire par tranche de cinq logements,
- D'hébergement hôtelier : 1,5 place par chambre,
- De commerce, de bureaux et d'artisanat : non réglementé,
- De restaurant : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle à manger intérieure ou extérieure.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le stationnement est non réglementé.

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

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 12,5 m<sup>2</sup> hors dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

### UA - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les surfaces libres de constructions ou de voirie doivent être plantées.
- Tout arbre de haute tige supprimé devra être remplacé par un arbre d'essence locale. La plantation d'espèces invasives est interdite.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les espaces libres et les plantations sont non réglementés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute



tige ou deux arbres de jet moyen pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....).

Les aires de stationnement non couvertes de 30 places ou plus devront intégrer au moins 30% d'espaces verts de pleine terre.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère et aux possibilités d'ombrières.

#### UA-ARTICLE14-COEFFICIENTD'OCCUPATIONDUSOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

#### UA-ARTICLE16-OBLIGATIONSIMPOSEESENMATIERED'INFRASTRUCTURESET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

# ZONE UB

## Caractère de la zone

La zone UB correspond aux espaces résidentiels en première « périphérie » de part et d'autre de la RD559. Elle accueille essentiellement de l'habitat.

Elle comprend un secteur UBe de mixité habitat/ activités de proximité et un sous-secteur UBe1 à vocation économique.

La zone UBe est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## UB-ARTICLE 1-OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de :
  - Industrie,
  - Exploitation agricole,
  - Exploitation forestière,
  - Entrepôt, excepté dans le secteur UBe.
- Tout entreposage extérieur.
- Les changements de destination :
  - Des constructions à usage de commerces, situées en rez-de-chaussée en bordure de la RD559,
  - Des constructions à usage d'hébergement hôtelier,
  - Des établissements et restaurants de plage,
- Le camping,
- Le stationnement des caravanes et de tout véhicule ou élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions dans les secteurs protégés identifiés aux documents graphiques.

Dans le sous-secteur UBe1 sont en outre interdites les constructions à usage d'habitation.

## **UB - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour les constructions (à l'exception des hôtels, des établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée, des piscines et des terrasses couvertes), le volume maximal des espaces clos (hors volume de la toiture) ne peut excéder l'emprise totale admise multipliée par 3.

Cette disposition ne s'applique pas dans les périmètres des aires maximales d'implantation délimitées sur les documents graphiques du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UBe où au moins 20% des surfaces de plancher créées seront destinées aux activités de commerces, de services ou d'artisanat ou des équipements et 10% à des hébergements.

En dehors des secteurs protégés identifiés aux documents graphiques, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans le respect des autres règles de la zone et des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le cas échéant :

### **Dans la zone UB :**

- Les constructions à usage de :
  - Habitation excepté dans le sous-secteur UBe1,
  - Hébergement hôtelier excepté dans le secteur UBe et le sous-secteur UBe1,
  - Bureaux,
  - Commerce,
  - Artisanat.
- Les établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée,
- Les piscines,
- Les garages et les carports,
- Les travaux d'extension et de réhabilitation des constructions existantes,
- Les surélévations, excepté en sous-secteur UBe1,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité commerciale,

### **Dans le secteur UBe (à l'exclusion du sous-secteur UBe1) :**

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'artisanat et de service ainsi que leurs annexes (piscines, garages...) à condition que pour l'ensemble du secteur, au moins 20% des surfaces de plancher créées soient destinées aux activités économiques ou à des équipements et 10% à des hébergements.

### **Dans la zone UB, le secteur UBe et le sous-secteur UBe1 :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les changements de destination autres que ceux visés à l'article 1,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une ou des constructions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et sous réserve que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne la stabilité du sol et l'écoulement des eaux pluviales.  
La hauteur des exhaussements et des affouillements non liés à une ou des constructions ne peut excéder 3,0 mètres.

## **UB-ARTICLE3-DESERTE DESTERRAINSETACCESAUX VOIES**

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour,
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres,
- Aucun accès ne pourra être accordé sur l'ancienne voie ferrée (« voie verte »), sauf accès piétons.

## **UB-ARTICLE4-DESSERTERESTERRAINSPAR LESRÉSEAUX**

### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

#### a)Eauxusées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation individuelle d'assainissement peut être autorisée.
- L'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou commerciales doivent être assurés préalablement, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles. Elles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, elles doivent être traitées par le dispositif d'assainissement individuel.

#### b)Eauxpluviales

- L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
- Il pourra être exigé un bassin de rétention.
- Le busage peut être autorisé sous réserve des conditions définies aux dispositions générales du règlement.
- Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement s'il existe. A défaut, il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Dans le cas d'un projet soumis à déclaration ou autorisation « loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, doivent se reporter aux « Règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var » édictées par la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature.
- Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées qui lui sont liées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après traitement (décantation...) en l'absence de réseau pluvial.  
Les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales en respectant strictement la même réglementation, notamment en matière de volumes de rétention, débit de fuite, etc. Le rejet des eaux de vidanges des bassins est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

### 3 – Réseaux divers

- Lorsque les constructions comportent plus d'un logement ou chambre, les antennes de réception de signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.

## **UB-ARTICLE5-SUPERFICIFMINIMALEDESTERRAINSCONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **UB-ARTICLE6-IMPLANTATIONDESCONSTRUCTIONSPAR RAPPORTAUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies publiques, y compris de l'ancienne voie ferrée (« voie verte »).

Les nouveaux bâtiments et les extensions de bâtiments existants doivent être implantés, à une distance de 4 mètres des chemins piétonniers.

Les bâtiments en bordure de la limite du domaine public maritime doivent s'implanter à 10 mètres de cette limite.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées dans la marge de recul,

- Les travaux de reconstruction à l'identique ou de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone.
- Les carports situés en amont et en aval des voies et les garages en amont des voies en cas d'impossibilité de s'implanter ailleurs sur le terrain, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de la voie, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse,
- Les constructions appartenant à des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les périmètres des aires maximales d'implantation délimitées sur les documents graphiques du PLU. Les règles applicables sont celles figurant sur ces documents graphiques (pièce n°4 « Documents graphiques »).

Dans le secteur UBe, les implantations doivent, en outre, respecter les principes définis par l'OAP.

### **UB - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dans la zone UB :**

La distance entre tous les niveaux d'une construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'une division parcellaire : S'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative au moins égale à : 8 mètres diminués de la distance entre la construction voisine existante et la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives,
- Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
- Les constructions appartenant à des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU,
- Les garages et carports d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et implantés à l'alignement, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les périmètres des aires maximales d'implantation délimitées sur les documents graphiques du PLU. Les règles applicables sont celles figurant sur ces documents graphiques (pièce n°4 « Documents graphiques »).

#### **Dans le secteur UBe et le sous-secteur UBe1 :**

Sous réserve des dispositions graphiques de l'Orientations Aménagement et de Programmation, les bâtiments peuvent être implantés soit sur la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le secteur UBe, une implantation dans la bande de 4 mètres est admise pour tenir compte de la configuration du terrain (front de taille).

### **UB - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME PROPRIÉTÉ**

#### **Dans la zone UB :**

La distance entre les façades de deux constructions situées sur le même terrain doit être égale à 8 mètres, hors garages et carports, piscines et locaux annexes,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est non réglementée,
- Les hôtels, les établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée,

- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.

**Dans le secteur UBe et le sous-secteur UBe1 :**

Il n'est pas défini de distance minimale entre deux constructions, toutefois, l'implantation des constructions devra respecter le principe de respirations paysagères indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation le cas échéant

**UB-ARTICLE9-EMPRISEAU SOL**

**Dans la zone UB :**

Elle ne peut être supérieure à 20%.

Une emprise de 5 % supplémentaires est autorisée pour une piscine, sa plage d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m et son local technique.

**Dans le secteur UBe :**

Elle ne peut être supérieure à 20%, hors bâtiments à destination exclusive de stationnement et d'entrepôts situés derrière le bâtiment principal pour l'ensemble du secteur.

**Dans le secteur UBe1 :**

Elle ne peut être supérieure à 20%.

**Dans la zone UB et le secteur UBe :**

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les périmètres des aires maximales d'implantation délimitées sur les documents graphiques du PLU.

**UB-ARTICLE10-HAUTEURMAXIMALEDESCONSTRUCTIONS**

1 – Conditions de mesure

La hauteur est mesurée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

2 – Hauteur absolue

**Dans la zone UB :**

La hauteur ne peut excéder 6,30 mètres dans le cas d'une toiture en pente et 6,80 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Pour les garages et les carports, lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de l'alignement ou 4 mètres des limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les périmètres des aires maximales d'implantation délimitées sur les documents graphiques du PLU. Les règles applicables sont celles figurant sur ces documents graphiques (pièce n°4 « Documents graphiques »).

**Dans le secteur UBe :**

Les bâtiments ne pourront excéder la cote de 90 mNGF.

La hauteur maximale et de 7 mètres, portée à 10,50 mètres sur, au maximum, 50% de l'emprise au sol totale des bâtiments en dehors des bâtiments à destination exclusive de stationnement et d'entrepôt. La hauteur du rez-de-chaussée sera comprise entre 3 mètres et 4 mètres.

Les bâtiments à destination exclusive de stationnement et d'entrepôt seront en rez-de-chaussée avec terrasse accessible au stationnement ou R+1 avec terrasse végétalisée.

La hauteur des bâtiments devra en outre respecter les indications précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui ont valeur réglementaire.

**Dans le sous-secteur UBe1 :**

La hauteur ne peut excéder 3,30 mètres dans le cas d'une toiture en pente et 3,80 mètres dans le cas d'une toiture terrasse. Aucun niveau ne sera situé en dessous de celui de la RD 559.

## **UB-ARTICLE 11-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONSET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

### **1 – Menuiseries**

- Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages, etc ...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

### **2 – Façades**

- Les balcons sont autorisés.
- Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels, en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.
- Les maçonneries de pierre seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre est interdit.
- Les éléments néo-provençaux, tels que rang de tuiles au-dessus des ouvertures, fausses balustres, etc. sont interdits.
- Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

### **3 – Couvertures**

- Les couvertures devront comporter au moins deux pentes entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal" ou "romaines". Leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.
- L'égout des toitures devra comporter un ou deux rangs de génoises réalisés à l'aide des mêmes tuiles, ou une corniche moulurée.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et être implantées de manière à limiter leur hauteur. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

### **4 - Eaux des toitures**

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

### **5 - Grilles et ferronneries**

- Elles doivent être de facture simple.

### **6 - Publicité et enseignes**

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.
- Les enseignes lumineuses, les caissons et les spots sont interdits. L'éclairage des enseignes doit être indirect.

### **7 - Clôture**

- Elles doivent être constituées soit par des grilles ou grillages soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.
- Lorsque les grilles et grillages sont doublés de brise-vues et autres occultants, ceux-ci doivent être composés de matériaux naturels.
- La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 mètre.
- La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure à 1,80 mètre.

### **8 - Murs de soutènement**

- Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et aux paysages,
- Leur hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres.
- La distance entre deux murs de soutènement devra être d'un mètre au minimum et permettre la création d'une zone végétalisée.
- Ils doivent permettre un écoulement des eaux suffisant.
- En bordure des voies et emprises publiques, une étude technique pourra être exigée.

### **9 - Equipements d'énergies renouvelables, climatiseurs, antennes et paraboles**

- Ils doivent faire l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité

architecturale. Ils devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics et depuis la mer.

- Les antennes de télécommunications au-delà d'une hauteur de 12 m et d'une surface de 2 m<sup>2</sup> au sol doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.
- Les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Lorsqu'ils sont implantés en toiture, similaires à une verrière, ils se substituent obligatoirement à la tuile.

## **UB-ARTICLE 12-REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé pour les constructions à usage :

- Dans la zone UB, excepté le secteur UBe :
  - D'habitation :
    - o Jusqu'à deux logements : deux places par logement ;
    - o A partir de 3 logements : 3 places par logement pour tous les logements,
  - D'hébergement hôtelier : 1,5 place par chambre,
  - De commerce et de services : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface accessible au public,
  - De bureaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de SP,
  - De restaurant : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle à manger intérieure ou extérieure.
- Dans le secteur UBe :
  - D'habitation : 1,5 place par logement ;
  - De commerce, service, artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public ;
  - De bureaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher,

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le stationnement est non réglementé.

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

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 12,5 m<sup>2</sup> hors dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les périmètres des aires maximales d'implantation délimitées sur les documents graphiques du PLU.

## **UB - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de division les espaces libres et non imperméabilisés attachés à la construction existante doivent représenter au moins 50 % de l'ensemble du terrain d'origine.

Pour les nouvelles constructions et les extensions, les espaces libres et non imperméabilisés doivent représenter au moins 3 fois l'emprise au sol de la construction principale d'habitation réalisée. En cas de division ultérieure, les espaces libres doivent être maintenus attachés à la construction réalisée.

Tout arbre de haute tige supprimé devra être remplacé par un arbre d'essence locale. La plantation d'espèces invasives est interdite.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les espaces libres et les plantations sont non réglementés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les périmètres des aires maximales d'implantation délimitées sur les documents graphiques du PLU ainsi que dans le secteur Ube et le sous secteur Ube1.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des



mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....).

Les aires de stationnement non couvertes de 30 places ou plus devront intégrer au moins 30% d'espaces verts de pleine terre.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère et aux possibilités d'ombrières.

Dispositions particulières aux secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Ces espaces verts protégés représentent des secteurs végétalisés qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable des travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

- Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure sanitaire ou de sécurité ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, terrasses, escaliers, allées, clôture...) ;
- Au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- Tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé.

Dispositions particulières au secteur protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Ce secteur n'est pas constructible. Il doit être planté d'arbres d'essences locales et adaptées au sol.

**UB-ARTICLE14-COEFFICIENTD'OCCUPATIONDUSOL**

Sans objet.

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

Non réglementé.

**UB-ARTICLE16-OBLIGATIONSIMPOSEESENMATIERED'INFRASTRUCTURESET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

# ZONE UC

## Caractère de la zone

La zone UC est composée de :

- Les secteurs UC : espaces résidentiels en seconde « périphérie », raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- Les secteurs UCa : espaces en partie non raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- Les secteurs UCb : secteur du Canadel-Haut comprenant un sous-secteur UCb1 (logements sociaux existants) et un sous-secteur UCb2 (logements pour actifs à créer, dont une partie de logements sociaux, locatifs ou en accession à la propriété).

## UC-ARTICLE 1- OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions à usage de :
  - Hébergement hôtelier
  - Artisanat,
  - Industrie,
  - Exploitation agricole,
  - Exploitation forestière,
  - Entrepôt.
- Le camping,
- Le stationnement des caravanes et de tout véhicule ou élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

En UCb sont également interdites :

- Les constructions à usage de :
  - Bureaux,
  - Commerce.
- Les changements de destination.

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

Hormis en UCb, pour les constructions (à l'exception des piscines et des terrasses couvertes), le volume maximal des espaces clos (hors volume de la toiture) ne peut excéder l'emprise totale admise multipliée par 3.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de :
  - Habitation,
  - Bureaux, horsUCb,
  - Commerce, horsUCb.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les piscines,
- Les garages et les carports,
- Les travaux d'extension et de réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les changements de destination, horsUCb,
- Les surélévations,  
Les affouillements et exhaussements du sol liés à une ou des constructions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et sous réserve que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne la stabilité du sol et l'écoulement des eaux pluviales.  
La hauteur des exhaussements et des affouillements non liés à une ou des constructions ne peut excéder 3,0 mètres,
- EnUCb : les équipements de sport et de loisirs,
- EnUCb2 : en cas de réalisation d'un programme de logements, 60% au moins des logements seront affectés à des logements sociaux (locatifs ou en accession sociale à la propriété), la part de logements locatifs sociaux ne pouvant être inférieure à 25%.

### UC-ARTICLE3-DESSERTEDESTERRAINSETACCESAUXVOIES

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour,
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres,
- Aucun accès ne pourra être accordé sur l'ancienne voie ferrée (« voie verte »), sauf accès piétons.

### UC-ARTICLE4-DESSERTEDESTERRAINSPARLESRESEAUX

#### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### a)Eauxusées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation individuelle d'assainissement peut être autorisée.
- L'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou commerciales doivent être assurés préalablement, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles. Elles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, elles doivent être traitées par le dispositif d'assainissement individuel.

##### b)Eauxpluviales

- L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

- Il pourra être exigé un bassin de rétention.
- Le busage peut être autorisé sous réserve des conditions définies aux dispositions générales du règlement.
- Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement s'il existe. A défaut, il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Dans le cas d'un projet soumis à déclaration ou autorisation « loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et suivantes et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, doivent se reporter aux « Règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var » édictées par la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature.
- Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées qui lui sont liées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après traitement (décantation...) en l'absence de réseau pluvial.  
Les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales en respectant strictement la même réglementation, notamment en matière de volumes de rétention, débit de fuite, etc. Le rejet des eaux de vidanges des bassins est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

### 3 – Réseaux divers

- Lorsque les constructions comportent plus d'un logement ou chambre, les antennes de réception de signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.

### UC-ARTICLE5-SUPERFICIE MINIMALE DESTERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### UC-ARTICLE6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies publiques, y compris de l'ancienne voie ferrée (« voie verte »).

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes doivent être implantées, à une distance de 4 mètres des chemins piétonniers.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées dans la marge de recul,
- Les travaux de reconstruction à l'identique ou de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone.
- Les carports situés en amont et en aval des voies et les garages en amont des voies en cas d'impossibilité de s'implanter ailleurs sur le terrain, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de la voie, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse,
- Les constructions appartenant à des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

### UC - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre tous les niveaux d'une construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'une division parcellaire : S'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative au moins égale à : 8 mètres diminués de la distance entre la construction voisine existante et la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives,
- Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
- Les constructions appartenant à des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU,
- Les garages et carports d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et implantés à l'alignement, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

#### **UC-ARTICLE8-IMPLANTATIONDESCONSTRUCTIONSLESUNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SURUNEMÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre les façades de deux constructions situées sur le même terrain doit être égale à 8 mètres, hors garages et carports, piscines et locaux annexes,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.
- Les constructions appartenant à des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

EnUCb2 : non réglementé.

#### **UC-ARTICLE9-EMPRISEAU SOL**

Elle ne peut être supérieure à 15%.

Une emprise de 4 % supplémentaires est autorisée pour une piscine sa plage d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m et son local technique.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.

EnUCb : Non réglementé.

#### **UC-ARTICLE10-HAUTEURMAXIMALEDESCONSTRUCTIONS**

1 – Conditions de mesure

La hauteur est mesurée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

2 – Hauteur absolue

La hauteur ne peut excéder 6,30 mètres dans le cas d'une toiture en pente et 6,80 mètres dans le cas d'une toiture terrasse,

Pour les garages et les carports, lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de l'alignement ou 4 mètres des limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

#### **UC-ARTICLE11-ASPECT EXTERIEURDESCONSTRUCTIONSETAMENAGEMENTDE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière

est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

#### 1 – Menuiseries

- Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages, etc ...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

#### 2 – Façades

- Les balcons sont autorisés.
- Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels, en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.
- Les maçonneries de pierre seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre est interdit.
- Les éléments néo-provençaux, tels que rang de tuiles au-dessus des ouvertures, fausses balustres, etc. sont interdits.
- Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

#### 3 – Couvertures

- Les couvertures devront comporter au moins deux pentes entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal" ou "romaines". Leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.
- L'égout des toitures devra comporter un ou deux rangs de génoises réalisés à l'aide des mêmes tuiles, ou une corniche moulurée.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et être implantées de manière à limiter leur hauteur. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

#### 4 - Eaux des toitures

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

#### 5 - Grilles et ferronneries

- Elles doivent être de facture simple.

#### 6 - Publicité et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.
- Les enseignes lumineuses, les caissons et les spots sont interdits. L'éclairage des enseignes doit être indirect.

#### 7 - Clôture

- Elles doivent être constituées soit par des grilles ou grillages soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.
- Lorsque les grilles et grillages sont doublés de brise-vues et autres occultants, ceux-ci doivent être composés de matériaux naturels.
- La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 mètre.
- La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure à 1, 80 mètre.

#### 8 - Murs de soutènement

- Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et aux paysages,
- Leur hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres.
- La distance entre deux murs de soutènement devra être d'un mètre au minimum et permettre la création d'une zone végétalisée.
- Ils doivent permettre un écoulement des eaux suffisant.
- En bordure des voies et emprises publiques, une étude technique pourra être exigée.

- 9 - Equipements d'énergies renouvelables, climatiseurs, antennes et paraboles
- Ils doivent faire l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale. Ils devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics et depuis la mer.
  - Les antennes de télécommunications au-delà d'une hauteur de 12 m et d'une surface de 2 m<sup>2</sup> au sol doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.
  - Les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Lorsqu'ils sont implantés en toiture, similaires à une verrière, ils se substituent obligatoirement à la tuile.

## UC-ARTICLE12-REALISATIOND'AIRESDESTATIONNEMENT

Il est exigé pour les constructions à usage :

- D'habitation :
  - o Jusqu'à deux logements : deux places par logement ;
  - o A partir de 3 logements : 3 places par logement pour tous les logements,
- D'hébergement hôtelier : 1,5 place par chambre,
- De commerce et de bureaux : une place et demi pour 25 m<sup>2</sup> SP,
- De restaurant : une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle à manger intérieure ou extérieure.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le stationnement est non réglementé.

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

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 12,5 m<sup>2</sup> hors dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

EnUCb2 : non réglementé.

## UC - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de division les espaces libres et non imperméabilisés attachés à la construction existante doivent représenter au moins 60 % de l'ensemble du terrain d'origine.

Pour les nouvelles constructions et les extensions, les espaces libres et non imperméabilisés doivent représenter au moins 4 fois l'emprise au sol de la construction principale d'habitation réalisée. En cas de division ultérieure, les espaces libres doivent être maintenus attachés à la construction réalisée.

Tout arbre de haute tige supprimé devra être remplacé par un arbre d'essence locale. La plantation d'espèces invasives est interdite.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les espaces libres et les plantations sont non réglementés.

EnUCb : Non réglementé.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....).

Les aires de stationnement non couvertes de 30 places ou plus devront intégrer au moins 30% d'espaces verts de pleine terre.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère et aux possibilités d'ombrières.

## UC-ARTICLE14-COEFFICIENTD'OCCUPATIONDUSOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

**UC-ARTICLE 16-OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).



# ZONE UN

## Caractère de la zone

La zone UN correspond aux espaces résidentiels les plus sensibles dans les secteurs du Haut Rayol et du « Petit Port ». Elle est réservée à l'habitation.

## UN-ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de :
  - Hébergement hôtelier,
  - Bureaux,
  - Commerce,
  - Artisanat,
  - Industrie,
  - Exploitation agricole,
  - Exploitation forestière,
  - Entrepôt.
- Le camping,
- Le stationnement des caravanes et de tout véhicule ou élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les changements de destination,
- Les constructions dans les secteurs protégés identifiés aux documents graphiques.

## UN - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour les constructions (à l'exception des piscines et des terrasses couvertes), le volume maximal des espaces clos (hors volume de la toiture) ne peut excéder l'emprise totale admise multipliée par 3.

En dehors des secteurs protégés identifiés aux documents graphiques, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans le respect des autres règles de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les piscines non couvertes et les locaux techniques qui leurs sont liés dans la limite de 10 m<sup>2</sup>, sur les terrains supportant une habitation existante,
- Les garages et les carports,
- Les travaux d'extension et de réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les surélévations,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une ou des constructions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et sous réserve que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne la stabilité du sol et l'écoulement des eaux pluviales.  
La hauteur des exhaussements et des affouillements non liés à une ou des constructions ne peut excéder 3,0 mètres.

### UN-ARTICLE3-DESSERTEDERTERRAINSETACCESAUXVOIES

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour,
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

### UN-ARTICLE4-DESSERTEDERTERRAINSPARLESRESEAUX

#### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### a)Eauxusées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation individuelle d'assainissement peut être autorisée.
- L'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou commerciales doivent être assurés préalablement, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles. Elles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, elles doivent être traitées par le dispositif d'assainissement individuel.

##### b)Eauxpluviales

- L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
- Il pourra être exigé un bassin de rétention.
- Le busage peut être autorisé sous réserve des conditions définies aux dispositions générales du règlement.
- Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement s'il existe. A défaut, il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Dans le cas d'un projet soumis à déclaration ou autorisation « loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, doivent se reporter aux « Règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et

ouvrages pour le département du Var » édictées par la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature.

- Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées qui lui sont liées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après traitement (décantation...) en l'absence de réseau pluvial.

Les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales en respectant strictement la même réglementation, notamment en matière de volumes de rétention, débit de fuite, etc. Le rejet des eaux de vidanges des bassins est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

### 3 – Réseaux divers

- Lorsque les constructions comportent plus d'un logement ou chambre, les antennes de réception de signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.

## UN-ARTICLE5-SUPERFICIEMINIMALEDESTERRAINSCONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## UN-ARTICLE6-IMPLANTATIONDESCONSTRUCTIONSPAR RAPPORTAUX VOIES ET EMPRISESPUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes doivent être implantées, à une distance de 4 mètres des chemins piétonniers.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées dans la marge de recul,
- Les travaux de reconstruction à l'identique ou de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone.
- Les carports situés en amont et en aval des voies et les garages en amont des voies en cas d'impossibilité de s'implanter ailleurs sur le terrain, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de la voie, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse,
- Les constructions appartenant à des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

## UN - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES

La distance entre tous les niveaux d'une construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'une division parcellaire : S'il existe une construction voisine implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance de cette limite séparative au moins égale à : 8 mètres diminués de la distance entre la construction voisine existante et la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives,
- Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
- Les constructions appartenant à des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU,
- Les garages et carports d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et implantés à l'alignement, qui

peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres et ils doivent être pourvus d'une toiture terrasse végétalisée.

### **UN - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre les façades de deux constructions situées sur le même terrain doit être égale à 8 mètres, hors garages et carports, piscines et locaux annexes,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.
- Les constructions appartenant à des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

### **UN-ARTICLE 9-EMPRISE AU SOL**

Elle ne peut être supérieure à 10%.

Une emprise de 3 % supplémentaires est autorisée pour une piscine sa plage d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m et son local technique.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.

### **UN-ARTICLE 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 – Conditions de mesure

La hauteur est mesurée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

#### 2 – Hauteur absolue

La hauteur ne peut excéder 6,30 mètres dans le cas d'une toiture en pente et 6,80 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Pour les garages et les carports, lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de l'alignement ou 4 mètres des limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

### **UN-ARTICLE 11-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONSET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

#### 1 – Menuiseries

- Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages, etc ...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

#### 2 – Façades

- Les balcons sont autorisés.

- Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels, en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.
- Les maçonneries de pierre seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre est interdit.
- Les éléments néo-provençaux, tels que rang de tuiles au-dessus des ouvertures, fausses balustres, etc. sont interdits.
- Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

### 3 – Couvertures

- Les couvertures devront comporter au moins deux pentes entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal" ou "romaines". Leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.
- L'éégout des toitures devra comporter un ou deux rangs de génoises réalisés à l'aide des mêmes tuiles, ou une corniche moulurée.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et être implantées de manière à limiter leur hauteur. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

### 4 - Eaux des toitures

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

### 5 - Grilles et ferronneries

- Elles doivent être de facture simple.

### 6 - Publicité et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.
- Les enseignes lumineuses, les caissons et les spots sont interdits. L'éclairage des enseignes doit être indirect.

### 7 - Clôture

- Elles doivent être constituées soit par des grilles ou grillages soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.
- Lorsque les grilles et grillages sont doublés de brise-vues et autres occultants, ceux-ci doivent être composés de matériaux naturels.
- La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 mètre.
- La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure à 1,80 mètre.

### 8 - Murs de soutènement

- Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et aux paysages,
- Leur hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres.
- La distance entre deux murs de soutènement devra être d'un mètre au minimum et permettre la création d'une zone végétalisée.
- Ils doivent permettre un écoulement des eaux suffisant.
- En bordure des voies et emprises publiques, une étude technique pourra être exigée.

### 9 - Equipements d'énergies renouvelables, climatiseurs, antennes et paraboles

- Ils doivent faire l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale. Ils devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics et depuis la mer.
- Les antennes de télécommunications au-delà d'une hauteur de 12 m et d'une surface de 2 m<sup>2</sup> au sol doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.
- Les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Lorsqu'ils sont implantés en toiture, similaires à une verrière, ils se substituent obligatoirement à la tuile.

## UN-ARTICLE 12- REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour les constructions à usage :

- D'habitation :
  - o Jusqu'à deux logements : deux places par logement ;
  - o A partir de 3 logements : 3 places par logement pour tous les logements,
- De bureaux : une place et demi pour 25 m<sup>2</sup> SP.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le stationnement est non réglementé.

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

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 12,5 m<sup>2</sup> hors dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## UN - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de division les espaces libres et non imperméabilisés attachés à la construction existante doivent représenter au moins 70 % de l'ensemble du terrain d'origine.

Pour les nouvelles constructions et les extensions, les espaces libres et non imperméabilisés doivent représenter au moins 6 fois l'emprise au sol de la construction principale d'habitation réalisée. En cas de division ultérieure, les espaces libres doivent être maintenus attachés à la construction réalisée.

Tout arbre de haute tige supprimé devra être remplacé par un arbre d'essence locale. La plantation d'espèces invasives est interdite.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les espaces libres et les plantations sont non réglementés.

Dispositions particulières aux secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :  
Ces espaces verts protégés représentent des secteurs végétalisés qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable des travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

- Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure sanitaire ou de sécurité ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, terrasses, escaliers, allées, clôture...) ;
- Au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- Tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé.

## UN-ARTICLE 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## UN - ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## UN-ARTICLE 16-OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

# ZONE 1AU

## Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à de futurs espaces résidentiels, dans le secteur du Canadel.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comprend 2 secteurs :

- 1AUa : Secteur destiné à accueillir des logements pour actifs de type logement social ou accession à la propriété.
- 1AUb : Secteur destiné à accueillir des logements pour actifs de type accession à la propriété.

Et 2 sous-secteurs 1AUan et 1AUbn : Secteurs inconstructible à l'exception d'équipements tels que voirie, city-stade, boulodrome, jeux d'enfants, ... soumis à des prescriptions paysagères.

## 1AU -ARTICLE 1-OCCUPATIONSETUTILISATIONSDUSOLINTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de :
  - Hébergement hôtelier,
  - Bureaux,
  - Commerce,
  - Artisanat,
  - Industrie,
  - Exploitation agricole,
  - Exploitation forestière,
  - Entrepôt.
- Le camping,
- Le stationnement des caravanes et de tout véhicule ou élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les changements de destination.

En 1AUanet 1AUbn : Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception d'équipements tels que voirie, city-stade, boulo-drome, jeux d'enfants, ...

### **1AU - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone : des équipements tels que voirie, city-stade, boulo-drome, jeux d'enfants, ... sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

En 1AUa : les constructions à usage d'habitation. Dans le cas d'un programme de logements, 50% des logements seront affectés à la réalisation de logements sociaux.

En 1AUb : les constructions à usage d'habitation, dont 80% ne peuvent avoir une superficie inférieure à 85 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions (à l'exception des piscines et des terrasses couvertes), le volume maximal des espaces clos (hors volume de la toiture) ne peut excéder l'emprise totale admise dans le secteur multipliée par 3.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de 1AUanet 1AUbn sont également admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les piscines non couvertes et les locaux techniques qui leurs sont liés, le bassin et son local technique ne pouvant excéder 75 m<sup>2</sup> par bâtiment principal d'habitation,
- Les garages et les carports,
- Les travaux d'extension et de réhabilitation des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une ou des constructions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et sous réserve que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne la stabilité du sol et l'écoulement des eaux pluviales.
- La hauteur des exhaussements et des affouillements non liés à une ou des constructions ne peut excéder 3,0 mètres.

### **1AU - ARTICLE 3 - DESSERTE DE TERRAIN ET ACCES AUX VOIES**

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour,
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

### **1AU - ARTICLE 4 - DESSERTE DE TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### a) Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou commerciales doivent être assurés préalablement, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.



- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles. Elles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, elles doivent être traitées par le dispositif d'assainissement individuel.

#### b) Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
- Il pourra être exigé un bassin de rétention.
- Le busage peut être autorisé sous réserve des conditions définies aux dispositions générales du règlement.
- Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement s'il existe. A défaut, il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Dans le cas d'un projet soumis à déclaration ou autorisation « loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, doivent se reporter aux « Règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var » édictées par la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature.
- Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées qui lui sont liées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après traitement (décantation...) en l'absence de réseau pluvial.

Les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales en respectant strictement la même réglementation, notamment en matière de volumes de rétention, débit de fuite, etc. Le rejet des eaux de vidanges des bassins est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

#### 3 – Réseaux divers

- Lorsque les constructions comportent plus d'un logement ou chambre, les antennes de réception de signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.

#### 1AU -ARTICLE5-SUPERFICIE MINIMALE DESTERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

#### 1AU - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes doivent être implantées, à une distance de 4 mètres des chemins piétonniers.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées dans la marge de recul,
- Les carports situés en amont et en aval des voies et les garages en amont des voies en cas d'impossibilité de s'implanter ailleurs sur le terrain, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de la voie, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

La distance entre tous les niveaux d'une construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives,
- Les garages et carports, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **1AU -ARTICLE8-IMPLANTATIONDES CONSTRUCTIONSLESUNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNEMÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre les façades de deux constructions situées sur le même terrain doit être égale à 8 mètres, hors garages et carports, piscines et locaux annexes,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est non réglementée ;
- les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **1AU -ARTICLE9-EMPRISEAUSOL**

En1AUa : Pour l'ensemble du secteur elle ne peut être supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

En1AUb : Pour l'ensemble du secteur elle ne peut être supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes,
- les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **1AU -ARTICLE10-HAUTEURMAXIMALEDES CONSTRUCTIONS**

#### 1 – Conditions de mesure

La hauteur est mesurée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

#### 2 – Hauteur absolue

En1AUa : La hauteur ne peut excéder 6,80 mètres.

En1AUb : La hauteur ne peut excéder 3,80 mètres.

Pour les garages et les carports, lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de l'alignement ou 4 mètres des limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée ;  
Exclusivement dans le cas où l'accessibilité aux PMR le nécessite.

### **1AU - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

#### 1 – Menuiseries

- Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages, etc ...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

## 2 – Façades

- Les balcons sont autorisés.
- Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels, en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.
- Les maçonneries de pierre seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre est interdit.
- Les éléments néo-provençaux, tels que rang de tuiles au-dessus des ouvertures, fausses balustres, etc. sont interdits.
- Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

## 3 – Couvertures

- Les toitures devront être de type toitures-terrasses végétalisées.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et être implantées de manière à limiter leur hauteur. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

## 4 - Eaux des toitures

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

## 5 - Grilles et ferronneries

- Elles doivent être de facture simple.

## 6 - Publicité et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.
- Les enseignes lumineuses, les caissons et les spots sont interdits. L'éclairage des enseignes doit être indirect.

## 7 - Clôture

- Elles doivent être constituées uniquement de grilles ou grillages, doublées de haies vives de part et d'autre. La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,20 mètre.
- Lorsque les grilles et grillages sont doublés de brise-vues et autres occultants, ceux-ci doivent être composés de matériaux naturels.

## 8 - Murs de soutènement

- Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et aux paysages,
- Leur hauteur doit être inférieure à 1,50 mètre.
- La distance entre deux murs de soutènement devra être d'un mètre au minimum et permettre la création d'une zone végétalisée.
- Ils doivent permettre un écoulement des eaux suffisant.
- En bordure des voies et emprises publiques, une étude technique pourra être exigée.

## 9 - Equipements d'énergies renouvelables, climatiseurs, antennes et paraboles

- Ils doivent faire l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale. Ils devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics et depuis la mer.
- Les antennes de télécommunications au-delà d'une hauteur de 12 m et d'une surface de 2 m<sup>2</sup> au sol doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.
- Les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Lorsqu'ils sont implantés en toiture, similaires à une verrière, ils se substituent obligatoirement à la tuile.

## **1AU -ARTICLE12-REALISATIOND'AIRESDESTATIONNEMENT**

Il est exigé pour les constructions à usage :

- D'habitation :
  - o En 1AUa : 3 places par logement,
  - o En 1AUb : 2 places par logement ;

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le stationnement est non réglementé.

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

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 12,5 m<sup>2</sup> hors dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

## **1AU - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans l'ensemble du secteur 1AUa, comprenant le sous-secteur 1AUan : Les espaces libres et non imperméabilisés doivent représenter au moins 70% de l'ensemble du secteur.

Dans l'ensemble du secteur 1AUb, comprenant le sous-secteur 1AUbn : Les espaces libres et non imperméabilisés doivent représenter au moins 80% de l'ensemble du secteur.

Tout arbre de haute tige supprimé devra être remplacé par un arbre d'essence locale. La plantation d'espèces invasives est interdite.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les espaces libres et les plantations sont non réglementés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ou deux arbres de jet moyen pour 4 places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement non couvertes de 30 places ou plus devront intégrer au moins 30% d'espaces verts de pleine terre.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère et aux possibilités d'ombrières.

## **1AU -ARTICLE14-COEFFICIENTD'OCCUPATIONDUSOL**

Sans objet.

## **1AU - ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **1AU -ARTICLE16-OBLIGATIONSIMPOSEESENMATIERED'INFRASTRUCTURESET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

# ZONE 2AU

## Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux espaces résidentiels en dernière « périphérie » en limite d'urbanisation avec le massif, dans le secteur du Canadel. Elle accueille de l'habitat.

Ils'agit d'une zone de réserve foncière pour le moyen/long terme dont l'urbanisation ne peut s'effectuer qu'après une modification du document d'urbanisme.

## 2AU -ARTICLE 1-OCCUPATIONSETUTILISATIONSDUSOLINTERDITES

Sont interdites toute autre occupation et utilisation du sol que celles mentionnées à l'article 2.

## 2AU - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONSPARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les bâtiments annexes à l'habitation, édifiés à moins de 30 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
  - Une piscine par habitation principale, sa plage, ainsi qu'un local technique de 10 m<sup>2</sup> maximum,
  - Un garage ou carport par habitation principale.
- Les aménagements, les rénovations et les réhabilitations des constructions existantes,
- Une extension des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SP existante à la date d'approbation du PLU, limitée à 30% de la SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- La reconstruction à l'identique après un sinistre,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une ou des constructions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et sous réserve que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne la stabilité du sol et l'écoulement des eaux pluviales.

- La hauteur des exhaussements et des affouillements non liés à une ou des constructions ne peut excéder 3,0 mètres.

## 2AU -ARTICLE3-DESSERTEDERTERRAINSETACCESAUXVOIES

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour,
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## 2AU -ARTICLE4-DESSERTEDERTERRAINSPAR LESRÉSEAUX

### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

#### a)Eauxusées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou commerciales doivent être assurés préalablement, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles. Elles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, elles doivent être traitées par le dispositif d'assainissement individuel.

#### b)Eauxpluviales

- L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
- Il pourra être exigé un bassin de rétention.
- Le busage peut être autorisé.
- Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement s'il existe. A défaut, il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Dans le cas d'un projet soumis à déclaration ou autorisation « loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et suivantes et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, doivent se reporter aux « Règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var » édictées par la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature.
- Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées qui lui sont liées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après traitement (décantation...) en l'absence de réseau pluvial.  
Les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales en respectant strictement la même réglementation, notamment en matière de volumes de rétention, débit de fuite, etc. Le rejet des eaux de vidanges des bassins est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

### 3 – Réseaux divers

- Lorsque les constructions comportent plus d'un logement ou chambre, les antennes de réception de signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.

## **2AU -ARTICLE5-SUPERFICIEMINIMALEDESTERRAINSCONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **2AU - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISESPUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes doivent être implantées, à une distance de 4 mètres des chemins piétonniers.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées dans la marge de recul,
- Les travaux de reconstruction à l'identique ou de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone.
- Les carports situés en amont et en aval des voies et les garages en amont des voies en cas d'impossibilité de s'implanter ailleurs sur le terrain, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de la voie, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

## **2AU - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance entre tous les niveaux d'une construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives,
- Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
- Les garages et carports, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

## **2AU - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre les façades de deux constructions situées sur le même terrain doit être égale à 8 mètres, hors garages et carports, piscines et locaux annexes,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.

## **2AU -ARTICLE9-EMPRISEFAUSOL**

Non réglementé.

## **2AU -ARTICLE10-HAUTEURMAXIMALEDESCONSTRUCTIONS**

1 – Conditions de mesure

La hauteur est mesurée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

## 2 – Hauteur absolue

La hauteur ne peut excéder 3,80 mètres.

Pour les garages et les carports, lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de l'alignement ou 4 mètres des limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

## **2AU - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

### 1 – Menuiseries

- Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages, etc ...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

### 2 – Façades

- Les balcons sont autorisés.
- Les maçonneries devront être constituées de pierres locales réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre est interdit.
- Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

### 3 – Couvertures

- Les couvertures devront être de type toitures terrasses.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et de hauteur limitée.

### 4 - Eaux des toitures

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

### 5 - Grilles et ferronneries

- Elles doivent être de facture simple.

### 6 - Publicité et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.
- Les enseignes lumineuses, les caissons et les spots sont interdits. L'éclairage des enseignes doit être indirect.

### 7 - Clôture

- Elles doivent être constituées soit par des grilles ou grillages soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.



- Lorsque les grilles et grillages sont doublés de brise-vues et autres occultants, ceux-ci doivent être composés de matériaux naturels.
- La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 mètre.
- La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure à 1,80 mètre.

#### 8 - Murs de soutènement

- Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et aux paysages,
- Leur hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres.
- La distance entre deux murs de soutènement devra être d'un mètre au minimum et permettre la création d'une zone végétalisée.
- Ils doivent permettre un écoulement des eaux suffisant.
- En bordure des voies et emprises publiques, une étude technique pourra être exigée.

#### 9 - Equipements d'énergies renouvelables, climatiseurs, antennes et paraboles

- Ils doivent faire l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale. Ils devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics et depuis la mer.
- Les antennes de télécommunications au-delà d'une hauteur de 12 m et d'une surface de 2 m<sup>2</sup> au sol doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.
- Les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Lorsqu'ils sont implantés en toiture, similaires à une verrière, ils se substituent obligatoirement à la tuile.

### 2AU -ARTICLE12-REALISATIOND'AIRESDESTATIONNEMENT

Il est exigé pour les constructions à usage :

- D'habitation :
  - o Jusqu'à deux logements : deux places par logement ;
  - o A partir de 3 logements : 3 places par logement pour tous les logements,

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le stationnement est non réglementé.

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

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.

La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 12,5 m<sup>2</sup> hors dégagements.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

### 2AU - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige supprimé devra être remplacé par un arbre d'essence locale. La plantation d'espèces invasives est interdite.

### 2AU -ARTICLE14-COEFFICIENTD'OCCUPATIONDUSOL

Sans objet.

### 2AU - ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### 2AU -ARTICLE16-OBLIGATIONSIMPOSEESENMATIERED'INFRASTRUCTURESET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

# ZONE A

## Caractère de la zone

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Elle est uniquement composée d'un secteur Ai protégé, dans le secteur de Pramousquier, ne permettant pas de nouvelles constructions mais uniquement l'aménagement et la reconstruction de l'existant.

Se reporter au chapitre « 4. Annexe 2 : Annexe au règlement de la zone A » concernant les définitions de l'exploitation agricole et des constructions directement nécessaires à son activité.

## A-ARTICLE 1-OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2. 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 interdits.

## A - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. 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 bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,

- L'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire, régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- Les bâtiments annexes à l'habitation ci-après listés, édifiés entièrement à moins de 20 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée, soit par habitation principale :
  - o Une piscine dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Sa plage dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Son local technique dans la limite de 10 m<sup>2</sup> ;
  - o Un garage ou carport dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances,

3. A condition qu'il 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.

4. Pour les autres constructions d'habitation, non nécessaires à une exploitation :

- Une extension des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SP existante, extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SP, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Les bâtiments annexes à l'habitation ci-après listés, édifiés entièrement à moins de 20 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée, soit par habitation principale :
  - o Une piscine dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Sa plage dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Son local technique dans la limite de 10 m<sup>2</sup> ;
  - o Un garage ou carport dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de dix ans.

**A-ARTICLE 3-DESSERTE DESTERRAINSETACCESAUX VOIES**

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour,
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## **A-ARTICLE4-DESSERTEDESTERRAINSPAR LESRÉSEAUX**

### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A-2, peuvent être alimentées par captage, forage, ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

### 2 – Assainissement

#### **a)Eauxusées**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation individuelle d'assainissement peut être autorisée.
- L'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou commerciales doivent être assurés préalablement, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles. Elles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, elles doivent être traitées par le dispositif d'assainissement individuel.

#### **b)Eauxpluviales**

- L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
- Il pourra être exigé un bassin de rétention.
- Le busage peut être autorisé.
- Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement s'il existe. A défaut, il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Dans le cas d'un projet soumis à déclaration ou autorisation « loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et suivantes et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, doivent se reporter aux « Règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var » édictées par la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature.
- Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées qui lui sont liées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après traitement (décantation...) en l'absence de réseau pluvial.  
Les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales en respectant strictement la même réglementation, notamment en matière de volumes de rétention, débit de fuite, etc. Le rejet des eaux de vidanges des bassins est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

### 3 – Réseaux divers

- Lorsque les constructions comportent plus d'un logement ou chambre, les antennes de réception de signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

## **A-ARTICLE5-SUPERFICIEMINIMALEDESTERRAINSCONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **A-ARTICLE6-IMPLANTATIONDESCONSTRUCTIONSPAR RAPPORTAUX VOIES ET EMPRISESPUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes doivent être implantées, à une distance de 4 mètres des chemins piétonniers.

Les constructions en bordure de la limite du domaine public maritime doivent être implantées à 10 mètres de l'alignement

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées dans la marge de recul,
- Les travaux de reconstruction à l'identique ou de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
- Les carports situés en amont et en aval des voies et les garages en amont des voies en cas d'impossibilité de s'implanter ailleurs sur le terrain, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de la voie, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

#### **A-ARTICLE7-IMPLANTATIONDESCONSTRUCTIONSPAR RAPPORTAUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance entre tous les niveaux d'une construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives,
- Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
- Les garages et carports d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et implantés à l'alignement, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

#### **A - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre les façades de deux constructions situées sur le même terrain doit être égale à 8 mètres, hors garages et carports, piscines et locaux annexes,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.

#### **A-ARTICLE9-EMPRISEAU SOL**

Non réglementé.

#### **A-ARTICLE10-HAUTEURMAXIMALEDES CONSTRUCTIONS**

1 – Conditions de mesure

La hauteur est mesurée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

2 – Hauteur absolue

La hauteur ne peut excéder 6,30 mètres dans le cas d'une toiture en pente et 6,80 mètres dans le cas

d'une toiture terrasse.

Pour les garages et les carports, lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de l'alignement ou 4 mètres des limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

## **A-ARTICLE 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

### **1 – Menuiseries**

- Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages, etc ...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

### **2 – Façades**

- Les balcons sont autorisés.
- Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels, en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.
- Les maçonneries de pierre seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre est interdit.
- Les éléments néo-provençaux, tels que rang de tuiles au-dessus des ouvertures, fausses balustres, etc. sont interdits.
- Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

### **3 – Couvertures**

- Les couvertures devront comporter au moins deux pentes entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal" ou "romaines". Leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.
- L'égout des toitures devra comporter un ou deux rangs de génoises réalisés à l'aide des mêmes tuiles, ou une corniche moulurée.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et être implantées de manière à limiter leur hauteur. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

### **4 - Eaux des toitures**

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

### **5 - Grilles et ferronneries**

- Elles doivent être de facture simple.

### **6 - Publicité et enseignes**

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.
- Les enseignes lumineuses, les caissons et les spots sont interdits. L'éclairage des enseignes doit être indirect.

## 7 - Clôture

- Elles doivent être constituées soit par des grilles ou grillages soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.
- Lorsque les grilles et grillages sont doublés de brise-vues et autres occultants, ceux-ci doivent être composés de matériaux naturels.
- La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 mètre.
- La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure à 1,80 mètre.

## 8 - Murs de soutènement

- Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du site et aux paysages,
- Leur hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres.
- La distance entre deux murs de soutènement devra être d'un mètre au minimum et permettre la création d'une zone végétalisée.
- Ils doivent permettre un écoulement des eaux suffisant.
- En bordure des voies et emprises publiques, une étude technique pourra être exigée.

## 9 - Equipements d'énergies renouvelables, climatiseurs, antennes et paraboles

- Ils doivent faire l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale. Ils devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics et depuis la mer.
- Les antennes de télécommunications au-delà d'une hauteur de 12 m et d'une surface de 2 m<sup>2</sup> au sol doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.
- Les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Lorsqu'ils sont implantés en toiture, similaires à une verrière, ils se substituent obligatoirement à la tuile.

## A-ARTICLE12-REALISATIOND'AIRESDESTATIONNEMENT

- Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.
- La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 12,5 m<sup>2</sup> hors dégagements.

## A - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En dehors de l'exploitation agricole et forestière, tout arbre de haute tige supprimé devra être remplacé par un arbre d'essence locale. La plantation d'espèces invasives est interdite.

## A-ARTICLE14-COEFFICIENTD'OCCUPATIONDUSOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

## A-ARTICLE16-OBLIGATIONSIMPOSEESENMATIERED'INFRASTRUCTURESET RESEAUXDECOMMUNICATIONSELECTRONIQUES

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

# ZONE N

## Caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels boisés ou non, de la limite de l'urbanisation jusqu'à la crête en limite communale et le cordon littoral d'est en ouest, y compris le Domaine du Rayol. Elle comprend des habitations identifiées au motif de leur caractère patrimonial.

Elle comprend 2 secteurs :

- Na : Les plages du Rayol, du Canadel et de Pramouquier.
- NL : Les espaces naturels remarquables de la loi Littoral comprenant des sous-secteurs  
NLc (Domaine du Rayol),  
NLs (Site classé),  
NLd et NLsd correspondant aux espaces du massif en interface avec l'urbanisation et où s'appliquent des mesures de protection contre l'incendie.

## N-ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2.

De plus, conformément à l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ».

EnNa : sont interdits les changements de destination des établissements et restaurants de plage.

## N - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

EnN : En dehors des Espaces Boisés Classés identifiés aux documents graphiques, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans le respect des autres règles de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



- Les constructions et installations liées au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales,
- Les bâtiments annexes à l'habitation ci-après listés, édifiés entièrement à moins de 20 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée, soit par habitation principale :
  - o Une piscine dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Sa plage dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Son local technique dans la limite de 10 m<sup>2</sup> ;
  - o Un garage ou carport dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements, les rénovations et les réhabilitations des constructions existantes,
- Une extension des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SP existante, limitée à 30% de la SP existante, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 150 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise dans le secteur de la Malpagne et 250 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise dans le reste de la zone, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- La reconstruction à l'identique après un sinistre,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une ou des constructions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et sous réserve que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne la stabilité du sol et l'écoulement des eaux pluviales.  
La hauteur des exhaussements et des affouillements non liés à une ou des constructions ne peut excéder 3,0 mètres.

EnNa : Sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages nécessaires à l'accès à la mer,
- Les ouvrages nécessaires à l'accès à la terre,
- Les activités nautiques,
- Les dispositifs terrestres, marins ou sous-marins, nécessaires à la lutte contre l'érosion des plages et au maintien du trait de côte,
- Les jeux pour enfants et les occupations, constructions et installations démontables liées directement aux activités de baignade, ainsi que les installations saisonnières liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité,
- La reconstruction après sinistre ou démolition volontaire.

EnNL, NLd, NLS, NLsdetNLC : Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Conformément à l'article R. 146-2 du Code de l'Urbanisme, sont admis les aménagements légers suivants sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
  - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
  - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
    - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- La reconstruction à l'identique après un sinistre,
- En NLc sont également admises la reconstruction après démolition volontaire, ainsi que les constructions, installation et travaux nécessaires à la préservation du site et aux activités culturelles et de loisirs du Domaine du Rayol, notamment les changements de destination.

### **N-ARTICLE3-DESSERTE DESTERRAINSETACCESAUX VOIES**

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour,
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

### **N-ARTICLE4-DESSERTE DESTERRAINSPAR LESRÉSEAUX**

#### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### a)Eauxusées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation individuelle d'assainissement peut être autorisée.
- L'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou commerciales doivent être assurés préalablement, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés, etc. est interdite.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées et épurées dans les filières habituelles. Elles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public d'assainissement, elles doivent être traitées par le dispositif d'assainissement individuel.

##### b)Eauxpluviales

- L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou, en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.
- Il pourra être exigé un bassin de rétention.
- Le busage peut être autorisé.
- Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement s'il existe. A défaut, il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Dans le cas d'un projet soumis à déclaration ou autorisation « loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 et suivantes et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, doivent se reporter aux « Règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var » édictées par la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature.
- Les eaux issues de la piscine et des autres surfaces imperméabilisées qui lui sont liées seront soit conservées sur la parcelle sans pénaliser les fonds inférieurs, soit vidangées par un professionnel. Elles peuvent être rejetées dans le milieu naturel après traitement (décantation...) en l'absence de réseau pluvial.  
Les eaux de vidanges des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales en respectant

strictement la même réglementation, notamment en matière de volumes de rétention, débit de fuite, etc. Le rejet des eaux de vidanges des bassins est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

### 3 – Réseaux divers

- Lorsque les constructions comportent plus d'un logement ou chambre, les antennes de réception de signaux radioélectriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.

### N-ARTICLE5-SUPERFICIEMINIMALEDESTERRAINSCONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### N-ARTICLE6-IMPLANTATIONDESCONSTRUCTIONSPAR RAPPORTAUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes doivent être implantées, à une distance de 4 mètres des chemins piétonniers.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées dans la marge de recul,
- Les travaux de reconstruction à l'identique ou de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
- Les carports situés en amont et en aval des voies et les garages en amont des voies en cas d'impossibilité de s'implanter ailleurs sur le terrain, qui peuvent être implantés jusqu'à l'alignement des voies. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de la voie, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

### N-ARTICLE7-IMPLANTATIONDESCONSTRUCTIONSPAR RAPPORTAUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre tous les niveaux d'une construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives,
- Les travaux de reconstruction à l'identique et de réhabilitation des constructions existantes n'ayant pas pour effet de réduire la distance existante ou de créer un volume à une distance inférieure à celle admise dans la zone,
- Les garages et carports d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et implantés à l'alignement, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Lorsqu'ils sont implantés à moins de 4 mètres de la limite séparative, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

### N - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les façades de deux constructions situées sur le même terrain doit être égale à 8 mètres, hors garages et carports, piscines et locaux annexes,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est non réglementée,
- Les travaux de reconstruction et de réhabilitation des constructions existantes.

## N-ARTICLE9-EMPRISEAUSOL

Non réglementé.

## N-ARTICLE10-HAUTEURMAXIMALEDESCONSTRUCTIONS

### 1 – Conditions de mesure

La hauteur est mesurée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

### 2 – Hauteur absolue

EnN,NL,NLd,NLs,NLsdetNLc : La hauteur ne peut excéder 6,30 mètres dans le cas d'une toiture en pente et 6,80 mètres dans le cas d'une toiture terrasse,

EnNa : La hauteur ne peut excéder 3 mètres.

Pour les garages et les carports, lorsqu'ils sont implantés à moins de 5 mètres de l'alignement ou 4 mètres des limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres dans le cas d'une toiture en pentes et 3 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

## N-ARTICLE 11 -ASPECT EXTERIEURDESCONSTRUCTIONSETAMENAGEMENTDE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutefois si la superficie ou la configuration de l'unité foncière est de nature à compromettre l'aspect de la construction ou des constructions voisines, le projet pourra être refusé ou être assorti de prescriptions de nature à le rendre plus compatible avec l'intérêt architectural.

### 1 – Menuiseries

- Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garages, etc ...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

### 2 – Façades

- Les balcons sont autorisés.
- Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels, en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.
- Les maçonneries de pierre seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage en pierre est interdit.
- Les éléments néo-provençaux, tels que rang de tuiles au-dessus des ouvertures, fausses balustres, etc. sont interdits.
- Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

### 3 – Couvertures

- Les couvertures devront comporter au moins deux pentes entre 25 et 30 % de déclivité.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles doivent être rondes de type "canal" ou "romaines". Leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.
- L'éégout des toitures devra comporter un ou deux rangs de génoises réalisés à l'aide des mêmes tuiles, ou une corniche moulurée.
- Les souches de cheminées doivent être de forme simple et être implantées de manière à limiter leur hauteur. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

#### 4 - Eaux des toitures

- L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

#### 5 - Grilles et ferronneries

- Elles doivent être de facture simple.

#### 6 - Publicité et enseignes

- Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.
- Les enseignes lumineuses, les caissons et les spots sont interdits. L'éclairage des enseignes doit être indirect.

#### 7 - Clôture

- Elles doivent être constituées soit par des grilles ou grillages soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.
- Lorsque les grilles et grillages sont doublés de brise-vues et autres occultants, ceux-ci doivent être composés de matériaux naturels.
- La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 mètre.
- La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure à 1,80 mètre.

#### 8 - Murs de soutènement

- Ils ne doivent pas porter pas atteinte au caractère du site et aux paysages,
- Leur hauteur doit être inférieure à 2,50 mètres.
- La distance entre deux murs de soutènement devra être d'un mètre au minimum et permettre la création d'une zone végétalisée.
- Ils doivent permettre un écoulement des eaux suffisant.
- En bordure des voies et emprises publiques, une étude technique pourra être exigée.

#### 9 - Equipements d'énergies renouvelables, climatiseurs, antennes et paraboles

- Ils doivent faire l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale. Ils devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies et espaces publics et depuis la mer.
- Les antennes de télécommunications au-delà d'une hauteur de 12 m et d'une surface de 2 m<sup>2</sup> au sol doivent faire l'objet d'une autorisation de la commune.
- Les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Lorsqu'ils sont implantés en toiture, similaires à une verrière, ils se substituent obligatoirement à la tuile.

### **N-ARTICLE12-REALISATIOND'AIRESESTATIONNEMENT**

- Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies de desserte.
- La superficie d'une place de stationnement pour les véhicules automobile est de 12,5 m<sup>2</sup> hors dégagements.

### **N - ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ETDEPLANTATIONS**

En dehors de l'exploitation agricole et forestière, tout arbre de haute tige supprimé devra être remplacé par un arbre d'essence locale. La plantation d'espèces invasives est interdite.

### **N-ARTICLE14-COEFFICIENTD'OCCUPATIONDUSOL**

Sans objet.

**N - ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUESETENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**N-ARTICLE16-OBLIGATIONSIMPOSEESENMATIERED’INFRASTRUCTURESET  
RESEAUXDECOMMUNICATIONSELECTRONIQUES**

Les travaux admis dans la zone doivent mettre en œuvre ou être compatibles avec le Schéma Directeur Territorial d’Aménagement Numérique du Var (SDTAN 83).

### 3. ANNEXE 1 : Glossaire

---

#### Accès

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant le terrain à une voie ouverte à la circulation publique.

#### Acrotère

Partie supérieure d'un mur de façade constituant un rebord, généralement dans le cas d'une toiture terrasse.

#### Affouillement

Extraction de terre ou modification du niveau du terrain existant (cf. « Sol excavé »).

#### Alignement

Limite entre le foncier privé et le domaine public.

#### Arbre de haute tige

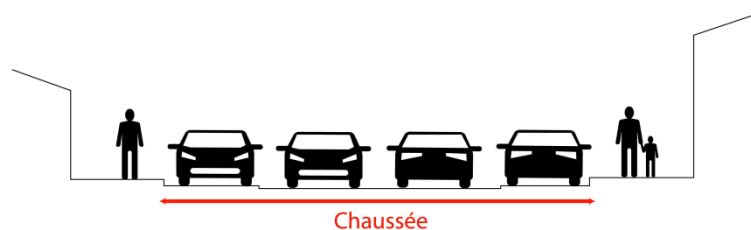
Arbre composé d'un tronc et d'une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

#### Bâtiment

Construction présentant un volume à l'intérieur duquel l'Homme peut évoluer.  
Tous les bâtiments sont des constructions (cf. « Construction »)

#### Chaussée

Au présent règlement, la chaussée comprend les voies de circulations et les éventuelles places de stationnement de part et d'autre. La chaussée est donc comptabilisée d'une bordure de trottoir à l'autre.



#### Clôture

Élément pouvant être construit, végétal, constitué d'un grillage, etc. ayant généralement pour objet de séparer deux espaces.

#### Coefficient d'emprise au sol

Rapport entre l'emprise au sol des constructions (cf. article 15 des dispositions générales) et la superficie du terrain.

#### Construction

Terme général qui englobe les bâtiments ainsi que les installations, ouvrages, etc. qui ne répondent pas à la définition du bâtiment (cf. « Bâtiment »).

Tous les bâtiments sont des constructions, mais toutes les constructions ne sont pas des bâtiments (exemples : les murs, piscines, etc. sont des constructions mais ne sont pas des bâtiments)

Règlement du PLU

## Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

Constructions et installations, privées ou publiques, utilisées pour l'exécution d'un service public ou un usage comparable à un service public pouvant être par exemple des locaux municipaux, crèches, locaux d'enseignement, établissements de soin, logements sociaux, lieux culturels, lieux de culte, constructions et installations techniques, etc.

### Eaux pluviales

Eaux de précipitation atmosphérique, d'arrosage, de vidange de piscine, s'infiltrant dans le sol ou transportées par le réseau d'eau pluviales.

### Egout dutoit

Limite basse de la toiture.

### Empriseausoldesconstructions

« Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. » (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

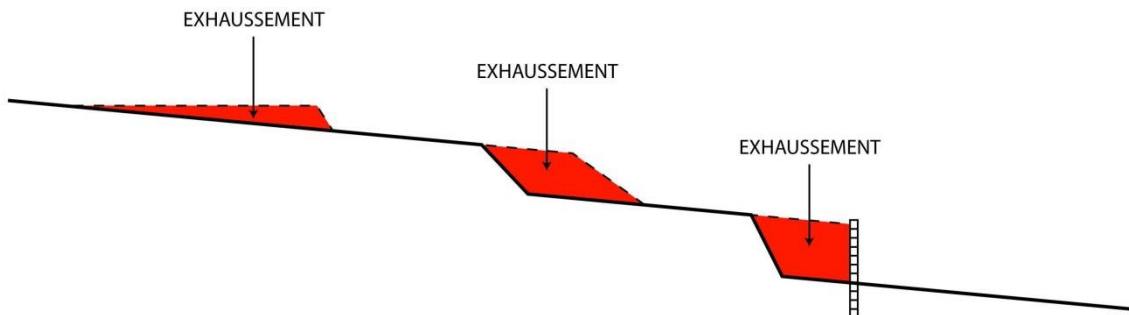
Cf. article 15 des Dispositions Générales.

### Espaceslibres

Espace non occupé par une construction (cf. « Construction »). Il peut être aménagé mais ne peut être imperméabilisé (cf. Article 16 des Dispositions Générales).

### Exhaussements

Surélévation du terrain existant ou excavé ou comblement de l'espace situé en arrière d'un mur de soutènement.



### Extensiondeconstructionet/oudebâtiment

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction et/ou d'un bâtiment. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### Limite séparative

Limite entre deux propriétés privées.

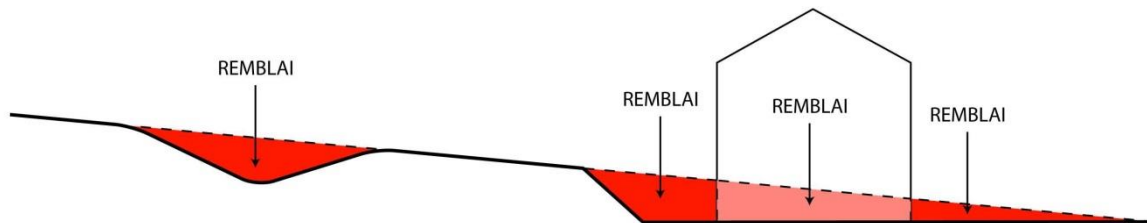
### Mur desoutènement

Ouvrage ayant pour objet de retenir les terres.



## Remblais

C'est un comblement du terrain existant ou excavé qui a pour effet d'uniformiser le terrain ou de combler une partie de terrain excavé (= affouillé), hormis en arrière d'un mur de soutènement.



## Solexistant

Niveau du sol considéré avant la réalisation d'un aménagement.

## Solexcavé

Niveau du sol considéré après affouillement des terres (cf. « Affouillement »).

## Surface de plancher

« Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

## Toit terrasse

Couverture totale ou partielle d'une construction, présentant des caractéristiques équivalentes à un plancher (horizontalité, résistance à la charge, etc...) accessible ou non.

## 4. ANNEXE 2 : Annexe au règlement de la zone A

---

### Critères de définition de l'exploitation agricole

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...

## 5. ANNEXE 3 Annexe relative aux dispositions constructives

### 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 ;
- Sur-largeur  $S = 15/R$  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 voiries internes 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 ;
- Sur-largeur  $S = 15/R$  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

Débroussaillage 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

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 200 m<sup>2</sup> ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;
- Du débroussaillage réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

## 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.

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.

## 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.

## V EMPLACEMENTS RESERVES

L'élargissement des voies et des chemins sur la commune doit pouvoir tenir compte des conditions d'accès des véhicules d'incendie et de secours. Aussi, il y a lieu de proscrire la présence de voie inférieure à 4 mètres, hormis les chemins réputés comme piétonniers.

Le désenclavement et le maillage de secteurs devront être systématiquement recherchés.

L'absence d'impasse supérieure à 80 mètres devra également être favorisée avec systématiquement la réalisation d'aire de retournement ou d'un espace d'au moins 200 m<sup>2</sup> en bout de voie.

La prise en compte des pistes DFCEI en tant qu'espace réservé permettrait de fixer les caractéristiques et l'usage spécifiques de ce type d'ouvrage dans un PLU.

## VI DEFENSE EXTERIEURE 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 le Règlement Opérationnel (R.O) des Services d'Incendie et de Secours en vigueur.

## 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 maître d'ouvrage et du maître 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 classés 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.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

### **CHEMINÉES À FEU OUVERT**

Les conduits extérieurs :

- seront réalisées en matériau MO présentant une résistance de degré coupe feu 1 /2. heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

### **CONDUITES ET CANALISATIONS DIVERSES**

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

### **GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU**

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

### **AUVENTS**

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

### **BARBECUES**

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- de dispositifs pare étincelles, de bac de récupération des cendres,
- d'un sol MO ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer,
- d'une réserve d'eau située a proximité.

### **RÉSERVES DE COMBUSTIBLE**

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles 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 enterrés seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

