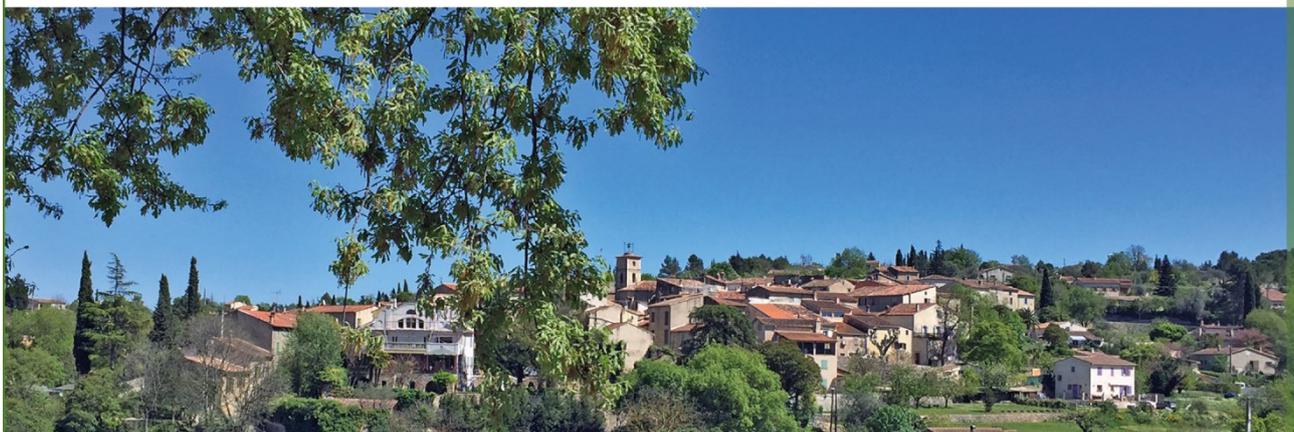


Règlement

4.1.1

Règlement - partie écrite

PLU



Elaboration du PLU

Saint-Paul-en-Forêt

Prescrite par DCM du 15/11/2012
Projet arrêté par DCM du 28/03/2024
PLU approuvé par DCM du 19/12/2024

Table des matières

Titre I :	Dispositions Générales	6
Article DG 1.	Préambule	6
Article DG 2.	Régime applicable	6
Article DG 3.	Champ d'application territoriale du plan	6
Article DG 4.	Portée générale du règlement	6
Article DG 5.	Structure du règlement	6
Article DG 6.	Division du territoire en zones et documents graphiques.....	7
Article DG 7.	PGR : Les prescriptions graphiques règlementaires.....	8
Article DG 8.	Combinaison du règlement du PLU avec d'autres réglementations.....	8
Article DG 9.	Autorisations d'urbanisme	9
Article DG 10.	Divisions.....	9
Article DG 11.	Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location	9
Article DG 12.	Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)	10
Article DG 13.	Servitudes d'utilité publiques (SUP).....	10
Article DG 14.	Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité	10
Article DG 15.	Règlements des lotissements.....	10
Article DG 16.	Adaptations mineures.....	11
Article DG 17.	Protection du patrimoine archéologique	11
Article DG 18.	Règles parasismiques.....	12
Article DG 19.	Défense incendie.....	12
Article DG 20.	Aléa retrait gonflement des argiles.....	13
Article DG 21.	Radon.....	13
Titre II :	Dispositions communes applicables à toutes les zones	14
Article DC 1.	Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	14
Article DC 2.	Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	14
Article DC 3.	Mixité fonctionnelle.....	15
Article DC 4.	Mixité sociale.....	15
Article DC 5.	Emprise au sol	15
Article DC 6.	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	16
Article DC 7.	Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.....	17
Article DC 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière.....	17
Article DC 9.	Volumétrie.....	17
Article DC 10.	Hauteur.....	20
Article DC 11.	Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses	21
Article DC 12.	Façades	23
Article DC 13.	Éléments et ouvrages en saillie	24
Article DC 14.	Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales	25
Article DC 15.	Ouvertures.....	25
Article DC 16.	Clôtures.....	26
Article DC 17.	Coefficient de jardins	27
Article DC 18.	Traitement paysager des espaces libres	28
Article DC 19.	Éclairages.....	30
Article DC 20.	Stationnement des véhicules motorisés.....	31
Article DC 21.	Stationnement des 2 roues non motorisées	32
Article DC 22.	Accès.....	32
Article DC 23.	Desserte.....	32
Article DC 24.	Réseau d'eau	33
Article DC 25.	Réseau d'assainissement	33
Article DC 26.	Gestion du pluvial	34
Article DC 27.	Citernes et réserves incendie	35
Article DC 28.	Réseau d'énergie : distribution et alimentation.....	36
Article DC 29.	Réseau de communications électroniques et infrastructures.....	36

Article DC 30.	Collecte des déchets	36
----------------	----------------------------	----

Titre III : Dispositions spécifiques aux zones Ua _____ 37

Article Ua 1.	Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	37
Article Ua 2.	Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	37
Article Ua 3.	Mixité fonctionnelle	38
Article Ua 4.	Mixité sociale.....	38
Article Ua 5.	Emprise au sol	38
Article Ua 6.	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	39
Article Ua 7.	Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.....	39
Article Ua 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière.....	39
Article Ua 9.	Volumétrie.....	39
Article Ua 10.	Hauteur.....	40
Article Ua 11.	Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses	40
Article Ua 12.	Façades	41
Article Ua 13.	Éléments et ouvrages en saillie	41
Article Ua 14.	Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales	41
Article Ua 15.	Ouvertures.....	42
Article Ua 16.	Clôtures.....	43
Article Ua 17.	Coefficient de jardins	43
Article Ua 18.	Traitement paysager des espaces libres	43
Article Ua 19.	Éclairages	43
Article Ua 20.	Stationnement des véhicules motorisés.....	44
Article Ua 21.	Stationnement des 2 roues non motorisées	44
Article Ua 22.	Accès	44
Article Ua 23.	Desserte.....	44
Article Ua 24.	Réseau d'eau	44
Article Ua 25.	Réseau d'assainissement	44
Article Ua 26.	Gestion du Pluvial.....	44
Article Ua 27.	Citernes et réserves incendies	44
Article Ua 28.	Réseau d'énergie : distribution et alimentation.....	44
Article Ua 29.	Réseau de communications électroniques et infrastructures.....	44
Article Ua 30.	Collecte des déchets	44

Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones Ub _____ 45

Article Ub 1.	Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	45
Article Ub 2.	Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	45
Article Ub 3.	Mixité fonctionnelle	45
Article Ub 4.	Mixité sociale.....	46
Article Ub 5.	Emprise au sol	46
Article Ub 6.	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
Article Ub 7.	Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.....	47
Article Ub 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière.....	47
Article Ub 9.	Volumétrie.....	47
Article Ub 10.	Hauteur.....	47
Article Ub 11.	Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses	47
Article Ub 12.	Façades	47
Article Ub 13.	Éléments et ouvrages en saillie	47
Article Ub 14.	Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales	47
Article Ub 15.	Ouvertures.....	48
Article Ub 16.	Clôtures.....	48
Article Ub 17.	Le coefficient de jardins.....	48
Article Ub 18.	Traitement paysager des espaces libres	48
Article Ub 19.	Éclairages	48
Article Ub 20.	Stationnement des véhicules motorisés.....	48
Article Ub 21.	Stationnement des 2 roues non motorisées	48

Article Ub 22.	Accès	48
Article Ub 23.	Desserte	48
Article Ub 24.	Réseau d'eau	49
Article Ub 25.	Réseau d'assainissement	49
Article Ub 26.	Gestion du pluvial	49
Article Ub 27.	Citernes et réserves incendies	49
Article Ub 28.	Réseau d'énergie : distribution et alimentation	49
Article Ub 29.	Réseau de communications électroniques et infrastructures	49
Article Ub 30.	Collecte des déchets	49

Titre V : Dispositions spécifiques aux zones AU _____ 50

Article AU 1.	Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	50
Article AU 2.	Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	50
Article AU 3.	Mixité fonctionnelle	50
Article AU 4.	Mixité sociale	51
Article AU 5.	Emprise au sol	51
Article AU 6.	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	51
Article AU 7.	Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle	51
Article AU 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière	51
Article AU 9.	Volumétrie	51
Article AU 10.	Hauteur	51
Article AU 11.	Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses	51
Article AU 12.	Façades	51
Article AU 13.	Éléments et ouvrages en saillie	51
Article AU 14.	Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales	51
Article AU 15.	Ouvertures	52
Article AU 16.	Clôtures	52
Article AU 17.	Coefficient de jardins	52
Article AU 18.	Traitement paysager des espaces libres	52
Article AU 19.	Éclairages	52
Article AU 20.	Stationnement des véhicules motorisés	52
Article AU 21.	Stationnement des 2 roues non motorisées	52
Article AU 22.	Accès	52
Article AU 23.	Desserte	52
Article AU 24.	Réseau d'eau	52
Article AU 25.	Réseau d'assainissement	53
Article AU 26.	Gestion du pluvial	53
Article AU 27.	Citernes et réserves incendies	53
Article AU 28.	Réseau d'énergie : distribution et alimentation	53
Article AU 29.	Réseau de communications électroniques et infrastructures	53
Article AU 30.	Collecte des déchets	53

Titre VI : Dispositions spécifiques aux zones A et N _____ 54

Article A et N 1.	Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	54
Article A et N 2.	Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	55
Article A et N 3.	Mixité fonctionnelle	57
Article A et N 4.	Mixité sociale	57
Article A et N 5.	Emprise au sol	57
Article A et N 6.	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	59
Article A et N 7.	Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle	59
Article A et N 8.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière	59
Article A et N 9.	Volumétrie	59
Article A et N 10.	Hauteur	60
Article A et N 11.	Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses	60
Article A et N 12.	Façades	60
Article A et N 13.	Éléments et ouvrages en saillie	61

Article A et N 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales	61
Article A et N 15. Ouvertures.....	61
Article A et N 16. Clôtures.....	61
Article A et N 17. Coefficient de jardins	62
Article A et N 18. Traitement paysager des espaces libres	62
Article A et N 19. Éclairages	62
Article A et N 20. Stationnement des véhicules motorisés.....	62
Article A et N 21. Stationnement des 2 roues non motorisées	62
Article A et N 22. Accès	63
Article A et N 23. Desserte.....	63
Article A et N 24. Réseau d'eau	63
Article A et N 25. Réseau d'assainissement	63
Article A et N 26. Gestion du pluvial	63
Article A et N 27. Citernes et réserves incendies	63
Article A et N 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation.....	63
Article A et N 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures.....	63
Article A et N 30. Collecte des déchets	63

Titre VII : Dispositions spécifiques aux STECAL _____ 64

Article STECAL 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	64
Article STECAL 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	64
Article STECAL 3. Mixité fonctionnelle.....	64
Article STECAL 4. Mixité sociale.....	64
Article STECAL 5. Emprise au sol	65
Article STECAL 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	65
Article STECAL 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.....	65
Article STECAL 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière.....	65
Article STECAL 9. Volumétrie.....	65
Article STECAL 10. Hauteur.....	65
Article STECAL 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses	66
Article STECAL 12. Façades	66
Article STECAL 13. Éléments et ouvrages en saillie.....	66
Article STECAL 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales	66
Article STECAL 15. Ouvertures.....	66
Article STECAL 16. Clôtures	66
Article STECAL 17. Coefficient de jardins	66
Article STECAL 18. Traitement paysager des espaces libres	67
Article STECAL 19. Éclairages.....	67
Article STECAL 20. Stationnement des véhicules motorisés à 4 roues	67
Article STECAL 21. Stationnement des 2 roues	67
Article STECAL 22. Accès.....	67
Article STECAL 23. Desserte.....	67
Article STECAL 24. Réseau d'eau	68
Article STECAL 25. Réseau d'assainissement	68
Article STECAL 26. Gestion du pluvial	68
Article STECAL 27. Citernes et réserves incendies	68
Article STECAL 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation.....	68
Article STECAL 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures.....	68
Article STECAL 30. Collecte des déchets	68

Titre I : Dispositions Générales

Article DG 1. Préambule

- Les pièces réglementaires du PLU de la commune de Saint Paul en Forêt comprennent les documents suivants :
 - Les documents n°4.1 : l'ensemble des pièces écrites réglementaires :
 - ✓ Document n°4.1.1 : la pièce écrite du règlement.
 - ✓ Document n°4.1.2 : annexes au règlement.
 - ✓ Document n°4.1.3 : la liste des prescriptions graphiques réglementaires.
 - Les documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, etc. : l'ensemble des pièces graphiques réglementaires (zonage).

Article DG 2. Régime applicable

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Article DG 3. Champ d'application territoriale du plan

- Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **Saint-Paul-en-Forêt**.

Article DG 4. Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales, dispositions communes à toutes les zones et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (zonage) ainsi que les « OAP » (document n°3 du PLU).

Article DG 5. Structure du règlement

- Titre I : les dispositions générales
- Titre II : les dispositions communes applicables à toutes les zones
- Titre III : les dispositions applicables aux zones Ua
- Titre IV : les dispositions applicables aux zones Ub
- Titre V : les dispositions applicables aux zones à urbaniser AU
- Titre VI : les dispositions applicables aux zones agricoles A et naturelles et forestières N
- Titre VII : les dispositions applicables aux STECAL

Article DG 6. Division du territoire en zones et documents graphiques

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

<ul style="list-style-type: none"> Les zones urbaines U : <ul style="list-style-type: none"> Zone Ua : village <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zone Uah : hameau des Sacquetons Zones Ub : ensemble des couronnes résidentielles découpées en trois zones : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Zone Uba : première couronne résidentielle à Pincounillier, densité modérée ✓ Zone Ubb : seconde couronne résidentielle densité faible ✓ Zone Ubj : troisième couronne résidentielle, quartiers « jardins » où l'urbanisation est stabilisée. <p>L'intégralité des zones Uba, Ubb et Ubj sont concernées par les OAP Eau (document n°3 du PLU).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les zones à urbaniser AU : <p>Zones 2AU dites « fermées », non ouvertes à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone 2AUa : Charlon Zone 2AUb : Pascaret Zone 2AUc : quartier entre rue Gourdon et l'ancienne route de Fayence Zone 2AUd : Vignes des Maures. Zone 2AUe : Les Hauts de St Paul - Grime Zone 2AUf : Pôle équestre de Grime <p>L'intégralité des zones 2AU sont concernées par les OAP Eau (document n°3 du PLU).</p>
<ul style="list-style-type: none"> La zone agricole A : <ul style="list-style-type: none"> Zone A 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones naturelles et forestières N : <ul style="list-style-type: none"> Zone N <ul style="list-style-type: none"> ✓ Secteur Nj : secteur dédié à l'aménagement d'un parc paysager avec plateau sportif, aires de jeux et de sport. ✓ Secteur Nco : secteur contribuant aux continuités écologiques STECAL de la zone N: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nsta : Camping « le Parc » (existant) ✓ Nstb : « Ball trap » (existant)

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

- Chaque zone, chaque secteur, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. documents n°4-2, documents graphiques).

Article DG 7. PGR : Les prescriptions graphiques réglementaires

Les documents graphiques du règlement comportent diverses indications graphiques additionnelles et réglementaires. Ces Prescriptions Graphiques Réglementaires (PGR) sont listées dans le document n°4.1.3 du PLU : ce document fait partie des pièces réglementaires du PLU. Les règles propres à chaque PGR sont inscrites dans le document n°4.1.3.

<i>Intitulé des Prescriptions Graphiques Réglementaires : voir les prescriptions dans le document n°4.1.3</i>	<i>Représentation graphique</i>
<i>Périmètre de l'OAP Eau – article R151-6 du code de l'urbanisme</i>	
<i>Emplacements Réservés – article R151-34 du code de l'urbanisme</i>	
<i>Tracé VTT à conserver – article L151-38 du code de l'urbanisme</i>	
<i>Linéaire de diversité commerciale – article R151-37 du code de l'urbanisme</i>	
<i>Zone d'effet relative à la maîtrise de l'urbanisation de l'ouvrage GRTgaz Article R151-34 du code de l'urbanisme</i>	
<i>Espaces boisés classés - article L113-1 du code de l'urbanisme</i>	
<i>Terrains cultivés et les espaces non bâtis en zone urbaine : Structure paysagère à protéger – article L151-19 du code de l'urbanisme</i>	
<i>Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en A et N – article L151-11 et R151-35 du code de l'urbanisme</i>	
<i>Restauration autorisée d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs définis par l'article L111-23 du code de l'urbanisme</i>	
<i>Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier – articles L151-19 et R151-41 du code de l'urbanisme</i>	

Article DG 8. Combinaison du règlement du PLU avec d'autres réglementations

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que ceux des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, le Règlement Départemental de la voirie, etc.

Article DG 9. Autorisations d'urbanisme

- **Rappel aux pétitionnaires** : Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :
 - L'édification de clôtures est subordonnée à déclaration préalable.
 - les modifications et les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
 - les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme ;
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (*cf. annexes du règlement, document n°4.1.2 du PLU*).

Article DG 10. Divisions

- Conformément à l'article L115-3 , dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages, le maintien des équilibres biologiques ou la possibilité de construire conformément au PLU.
- Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division, à l'intérieur des zones délimitées par une éventuelle délibération citée précédemment.
- Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.
- En application de l'article R151-21, Troisième alinéa : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».
 - ⇒ Le PLU s'y oppose dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, excepté en zones 2AU. Les règles du PLU s'appliquent donc à chaque lot, sauf en zone 2AU, où lors de l'ouverture à l'urbanisation, c'est l'ensemble du projet retenu qui sera apprécié au regard du règlement du PLU.

Article DG 11. Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

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

Article DG 12. Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)

- Régi par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique aux annexes du règlement).
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune. (cf. *Annexes Générales, document n°5 du PLU*).

Article DG 13. Servitudes d'utilité publiques (SUP)

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux documents graphiques du règlement (*documents n°4-2 du PLU*) et listées au sein des Annexes Générales (*document n°5 du PLU*).
- La présence de l'ouvrage de GRT gaz figure au plan des Servitudes d'Utilité Publiques (document n°4.1.5 du PLU). Les interdictions et règles associées figurent dans les Annexes Générales, « fiches GRT Gaz » (*document n°5 du PLU*).

Article DG 14. Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité

- Article R 2224-22 du code général des collectivités territoriales « Tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- Article L 1321-1 du code de la santé publique « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (...) sous quelque forme que ce soit (...) est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource est soumise à autorisation préfectorale.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.
- Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter :
 - Une distance minimale de **35 mètres** par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante.
 - Une distance minimale de **50 mètres** par rapport à une activité d'élevage.

Article DG 15. Règlements des lotissements

- Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

Article DG 16. Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions.
 - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
 - Elle doit être limitée.
 - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Seules les dispositions des articles 3 à 30 des dispositions communes et des dispositions spécifiques de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ».

Article DG 17. Protection du patrimoine archéologique

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

⊕ *DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE - Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1*

- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- La commune est concernée par un arrêté préfectoral définissant des zones de présomption de prescription archéologique (*document 5 du PLU _ annexes générales*).
- Rappelons la possibilité de saisir pour avis le Préfet de Région en amont du projet, avant même le dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire (article R523-12 du code du patrimoine) : l'aménageur peut ainsi savoir si son projet sera susceptible de prescriptions archéologiques, et prévoir des adaptations dans la consistance ou la mise en œuvre de son projet.
- L'aménageur peut également effectuer une demande anticipée de prescriptions archéologique (article R523-14 du code du patrimoine).

Article DG 18. Règles parasismiques

- L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau modéré (zone 3) sont applicables à la fois :
 - Les dispositions du décret du 22 octobre 2010 (n°2010-1254 et 2010-1255) ;
 - Les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011
- Les prescriptions afférentes aux catégories de bâtiments concernées sont détaillées dans les annexes au règlement (*documents n°4.1.2 du PLU*)

Article DG 19. Défense incendie

- S'appliquent au territoire de Saint Paul en Forêt :
 - L'article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
 - L'article R111-5 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* »
- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral en vigueur portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, figurant dans les annexes au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU.
- Les autorisations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones du PLU ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Il conviendra de créer une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs.
- Le débroussaillage :
 - La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. L'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé et la cartographie d'application de la DECI sont annexés au règlement (cf. pièce 4.1.2 du PLU).
- Aléa incendie : Une cartographie communiquée en 2024 concernant l'aléa incendie est annexée au règlement (pièce n°4.1.2 du PLU). Cette cartographie est accompagnée des préconisations du SDIS du Var en matière de desserte, d'accessibilité, de mesures constructives et d'aménagements des espaces communs (pièce n°4.1.2 du PLU).

Article DG 20. Aléa retrait gonflement des argiles

- La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (*consultable sur le site internet Géorisques*) a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliquent les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.
 - La carte d'exposition qualifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
- En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
 - L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.
- La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).
 - L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.
- Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :
 - **A la vente d'un terrain constructible** : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
 - **Au moment de la construction de la maison** : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Article DG 21. Radon

- La commune est classée en zone à potentiel radon significatif (zone 3). La fiche d'information du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires est à consulter (se référer au document 4.1.2 du PLU « annexes au règlement »).

Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article DC 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans toutes les zones, sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie, sauf sur terrains communaux (domaine public ou domaine privé de la commune).
 - Les parcs photovoltaïques et les éoliennes.
 - Les dépôts extérieurs de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
 - Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, hors des terrains aménagés.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les parcs d'attraction.
 - Les parcs résidentiels de loisirs et résidences mobiles de loisir, hors secteurs dédiés.
 - Les piscines.

Article DC 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « *existantes* » il s'agit de leur existence légale.
- Dans toutes les zones, sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - La reconstruction à l'identique : application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa *reconstruction à l'identique* est autorisée dans un délai de dix ans (...). ». A l'identique signifie : même emprise et même volumétrie ; l'aspect extérieur (ouvertures, baies, toiture...) peut en revanche être distinct du bâtiment initial mais doit correspondre aux règles du PLU. Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.
 - La reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé : application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre 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. »
- Dans toutes les zones, sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Ces équipements sont autorisés en zone A et N dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité.

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, conduites enterrées et installations annexes, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique, antennes relais sur terrains communaux), ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, et les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à conditions de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions :
 - ✓ qu'elles soient compatibles avec le caractère de chacune des zones concernées ;
 - ✓ qu'elles constituent des activités ou services répondant aux besoins de la population de la zone ;
 - ✓ qu'elles n'entraînent pas de gênes ou de dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens en cas de panne, d'accident ou de dysfonctionnement.

Article DC 3. Mixité fonctionnelle

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone

Article DC 4. Mixité sociale

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Règles générales à la section 2

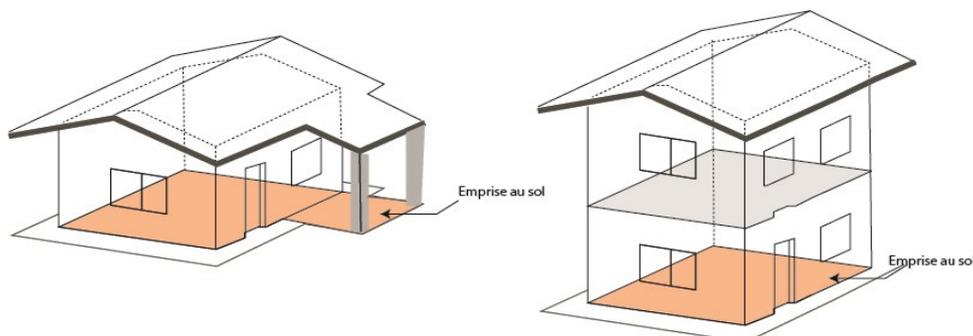
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- La règle ci-dessus permet à l'architecture contemporaine de prendre place dans l'histoire urbaine du village, tout en recherchant une harmonie de volume avec les constructions voisines ou l'ilot voisin.
- En outre, les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de réduction de la consommation énergétique, suivants :
 - Utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions en hiver et les apports de chaleur l'été ;
 - Utiliser les énergies renouvelables, solaires, la géothermie, etc.

Article DC 5. Emprise au sol

- Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...).
- 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.
- Pour les constructions existantes : une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm, est autorisée au-delà des règles d'emprise, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme.

- Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

⊕ *Illustration de l'emprise au sol*

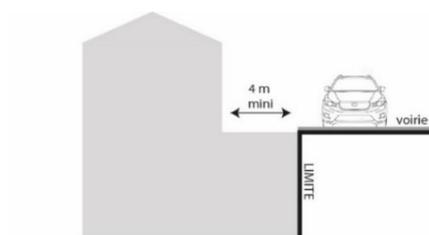


- À chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions principales ou un plafond de Surface de Plancher.
- Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des annexes¹ à l'habitation est réglementée
 - Pour les **zones U** : en pourcentage de la surface du terrain ;
 - Pour les **zones A et N** : en mètres carré (m²).
 - En toutes zones :
 - ✓ Les annexes sont limitées à **70 m²** d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) dont **40 m²** maximum pour les garages et carports, **20 m²** pour les abris de jardins, et **10 m²** pour un abri bois.
- Pour l'ensemble des zones, l'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
-

Article DC 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour l'ensemble des zones, sauf zones Ua : Toute construction nouvelle (hors clôtures et abris bois) doit respecter un recul minimum de :
 - 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales ;
 - 4 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées ;
 - 5 mètres de l'axe d'écoulement des vallons et canaux existants ou à créer.
- En cas de dénivelé : seuls les niveaux de la construction situés en contrebas de la voirie sont autorisés à s'implanter en limite, conformément au schéma ci-dessous. La toiture de la construction autorisée en limite ne doit pas dépasser le niveau de la voirie et devra disposer d'un système d'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle.

⊕ *Exemple d'implantation*



¹ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Sont des annexes : les garages, les piscines, les locaux techniques de la piscine, les cuisine d'été, les pool-house, les abris de jardin, Rappel : le PLU interdit la construction de tout nouvelle piscine sur l'ensemble du territoire de St Paul en Forêt.

- En zones **U et AU**, les reculs par rapport aux voies doivent être :
 - non-imperméabilisés et plantés sur au moins 30% : une aire de stationnement peut y être aménagée à condition de disposer d'un système d'infiltration du pluvial.
- Pour l'ensemble des zones, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
 - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - d'extension des constructions : dans ce cas, le recul imposé aux articles 6 (DC6, Ua6, Ub6, AU6, etc.) est réduit de moitié. Les dispositions dédiées aux extensions sont cumulatives.
 - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
 - des bâtiments et ouvrages techniques (lignes de transport d'électricité, ouvrages divers) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - pour l'ensemble des zones, sauf en **zone Ua**: dans les cas d'extension des constructions préexistantes : une marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- Pour l'ensemble des zones, sauf en **zone Ua**: les portails pour véhicules doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées, en aménageant des pans coupés de visibilité à 45°, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie ; sauf impossibilité technique dûment démontrée. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises.

Article DC 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

- Règles applicables aux constructions principales :
 - La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
 - Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.
 - En cas d'extension de construction, le recul maximal imposé aux articles 7 (Ua7, Ub7, AU7, etc.) est réduit de moitié.
- Règle applicable aux annexes à la construction principale : voir les dispositions propres à chaque zone.
- Règles applicables aux terrains classés U ou AU bordant une zone agricole :
 - Toute construction doit respecter un recul de minimum 4 mètres par rapports aux limites latérales ou de fonds de parcelle bordant une zone agricole (zone A au PLU), qu'elle soit cultivée ou non.

Article DC 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

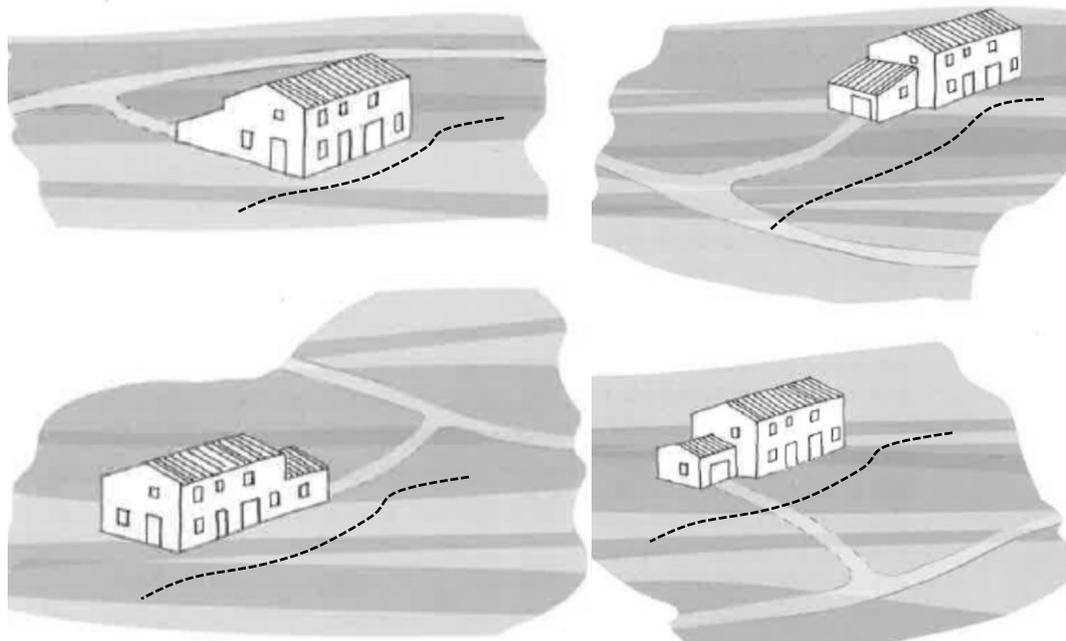
- Dans toutes les zones **U et AU** la distance entre deux constructions principales doit :
 - soit être nulle (constructions mitoyennes) ;
 - soit ne pas être inférieure à 10 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - aux annexes : dans ce cas la distance sera soit nulle, soit ne pas être inférieure à 4 mètres
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.
 - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

Article DC 9. Volumétrie

- Pour limiter les terrassements, la construction et son faitage devront s'implanter de préférence parallèlement aux courbes de niveau.

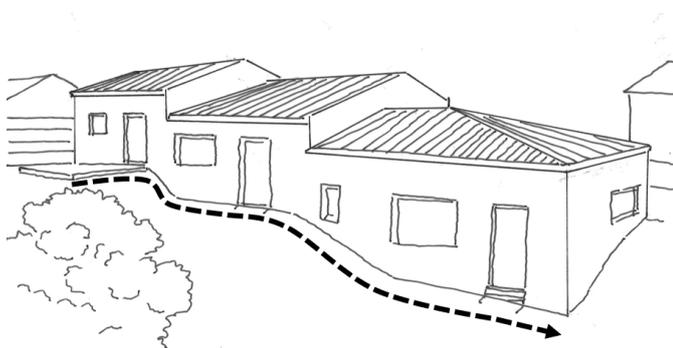
- De plus, il peut être imposé des hauteurs maximales de murs de soutènement de remblai (3 mètres) et des distances minimales entre 2 murs de soutènements (1,5 m ou 2 m). Cela impliquant de constituer des restanques dans le cadre de dénivelés importants.
- Selon la topographie du site, la nouvelle construction doit être de préférence implantée au plus près de la limite supérieure du terrain pour pouvoir dégager le plus d'espaces en contrebas.
- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel et limiter les exhaussements et affouillements.
- Les bâtiments seront orientés de façon à favoriser la récupération des apports solaires et à valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction (y compris les annexes) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux du bâti.

⊕ Exemple d'implantation (les courbes de niveau sont en pointillés)



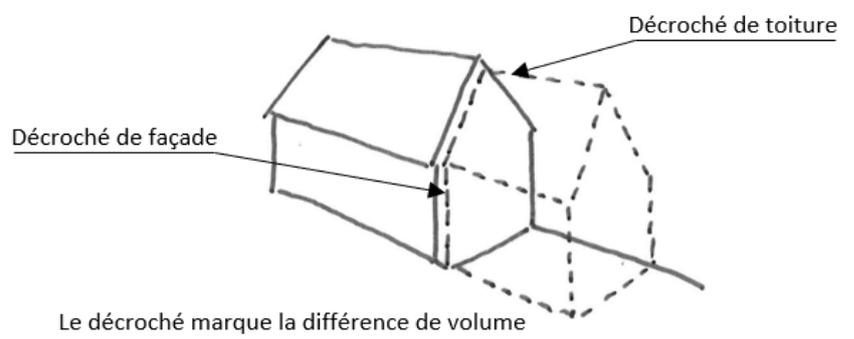
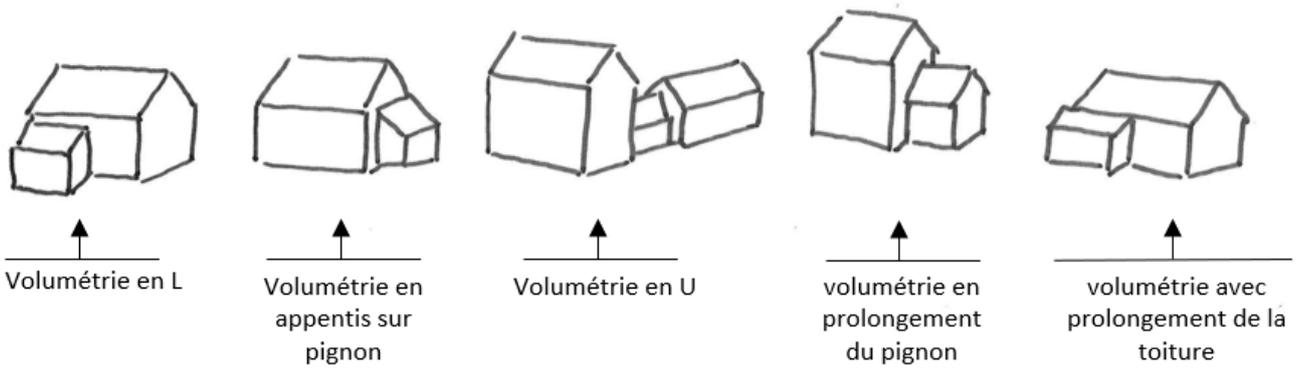
- Les pentes faibles seront privilégiées. Mais en cas de pente forte, les niveaux de construction seront de plain-pied (1 seul niveau r+0), si possible sur des ruptures de terrain.

⊕ Exemple d'implantation



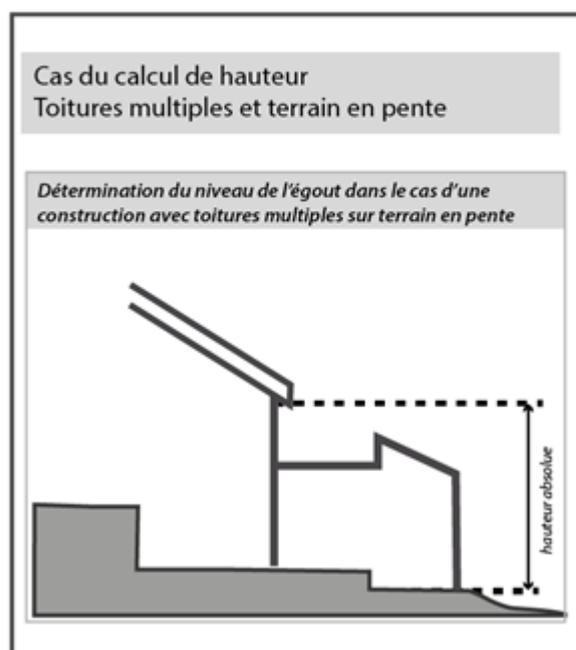
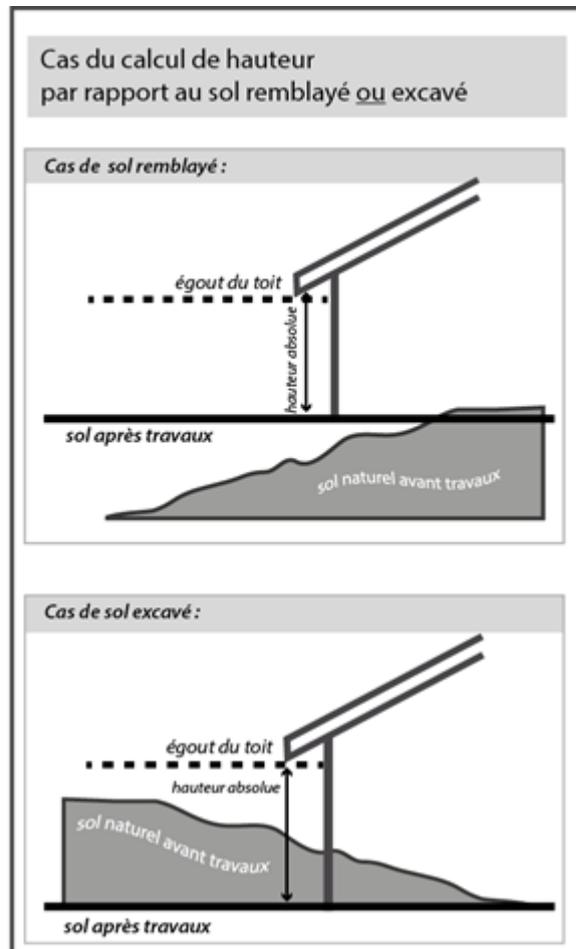
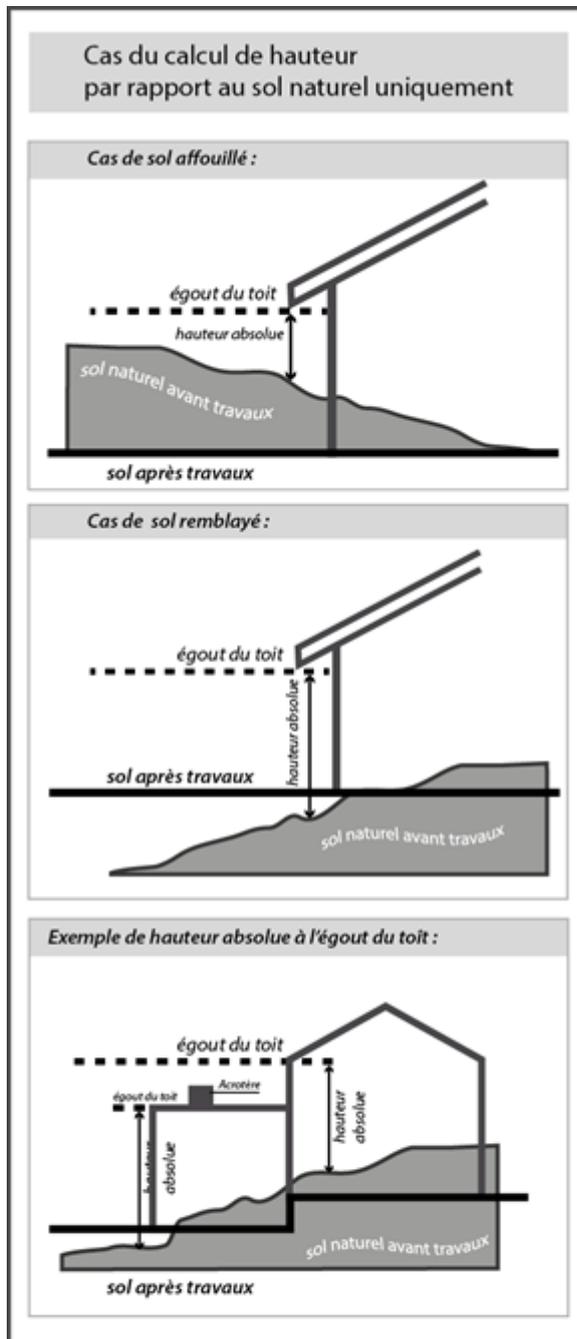
- Afin d'assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions et des extensions dans leur environnement, et notamment pour éviter les linéaires bâtis trop importants, une **interruption du bâti est imposée** : l'interruption doit se caractériser par un **décroché de façade ou de toiture**, brisant ainsi la monotonie de l'ensemble cette césure doit s'effectuer sur toute sa profondeur et sur toute sa hauteur.

⊕ Exemples illustratifs des décrochés



Article DC 10. Hauteur

Les calculs de la hauteur



Hauteur absolue des constructions

- La hauteur absolue d'une construction est la différence entre le point haut et le point bas de la construction.
 - Le point bas de la hauteur d'une construction est défini par :
 - ✓ Pour les constructions sur rue : le niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou voie au droit de la parcelle ;
 - ✓ Pour les constructions sur jardin : le niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
 - Le point haut de la hauteur d'une construction est défini par :
 - ✓ Pour les toitures à un ou plusieurs pans : le point haut est l'égout du toit.
- Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être intégrés dans la toiture ou à l'architecture de la construction pour limiter leur impact visuel (La toiture doit être considérée comme une 5^{ème} façade).
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes zones et tous secteurs confondus.
- Dans le cas où l'ilot n'est constitué que d'un immeuble, il ne peut pas se surélever.
- Toutefois, en toutes zones et tous secteurs confondus, la hauteur des constructions principales pourra être majorée de 30 cm pour permettre la réalisation d'une isolation thermique, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme.

Hauteur maximale des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres ;
- En cas de construction de mur bahut, ce dernier ne peut excéder 60 cm de haut.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Hauteur maximale des mâts d'éclairage

- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres, sauf dispositions contraires prévues dans le règlement de chaque zone.

Hauteur maximale des restanques ou murs de soutènement

- Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur de 3 mètres, sauf dispositions contraires prévues dans le règlement de chaque zone.

Hauteur maximale des annexes, garages et abris de jardins (à l'égout du toit)

- La hauteur maximale autorisée des annexes à l'habitation est de 3,50 mètres,
- La hauteur maximale autorisée des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

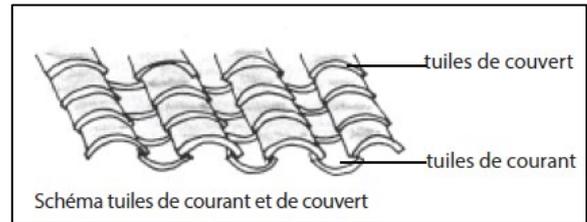
Article DC 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Toitures

Sauf dispositions contraires indiquées dans chaque zone :

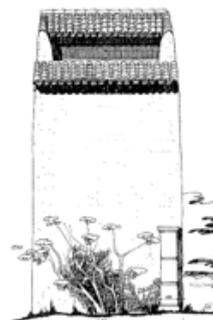
- Les toitures sont simples, à 2, 3 ou 4 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 30% et 42%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).

- La toiture en tuile canal sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre, sans pose de plaque sous tuiles.
- Les tuiles en terre cuite de type romane, double canal Languedocienne, sont autorisées sur les constructions neuves, sauf en zone Ua, avec des teintes panachées et une coloration différenciée du courant et du galbe. Les plaques sous tuiles sont autorisées avec tuiles de courant et de couvert.
- Conformément à la réglementation, la présence d'espèces protégées (hirondelle, martinet, chauves-souris, chouette...) doit faire l'objet de mesure de préservation de leur habitat dans le cadre des travaux (adapter les périodes de travaux pour ne pas détruire les nichées, maintenir les gîtes et lieu de nidification ou les remplacer le cas échéant).
- Le bois, le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :
 - Soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - Soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
 - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du bois, verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.
- Les toitures des abris de jardin peuvent être en imitation tuile, bois, résine ou métal.

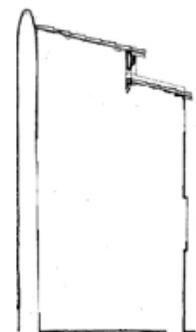


Toitures terrasses et colombiers

- Les toitures terrasses planes et les colombiers sont autorisés
- Les toitures terrasses suivantes sont autorisées :
 - « Pigeonniers » ou « colombiers »: Ils sont autorisés en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait par rapport au nu de la façade (cf. schéma) :



Coupe façade



Coupe en travers

- Les toitures terrasses planes sont autorisées à condition que :
 - ✓ l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) soit recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.
 - ✓ La terrasse soit plane avec une pente suffisante afin d'éviter les eaux stagnantes propices à la prolifération des moustiques.

Faîtage

- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faitage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.

- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture.

Pluvial

- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est imposée.

Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires

- Toutes zones, sauf Ua :
 - Cas des toitures pentues : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture : ils seront soit intégrés à la toiture, soit installés en surimposition parallèlement à la toiture.

⇒ Illustrations des installations photovoltaïques interdites ou autorisées en cas de toitures pentues :



↑ Interdit



Autorisé sur les nouvelles constructions et les réhabilitations ↑



Autorisé sur les nouvelles constructions et les réhabilitations ↑



Autorisé uniquement en cas de réhabilitation ↑

- Cas des toitures terrasses : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés.

Article DC 12. Façades

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Enduits

- Les enduits de façades doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs bahuts constitutifs des clôtures doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.

Revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre et du bois.

- Le bois, le verre, ou le métal, sont admis en façade, à condition de ne concerner que :
 - Soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - Soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
 - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du bois, verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des façades de la construction.
 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions liées aux activités agricoles.

Couleurs

⊕ Cf. Palette chromatique disponible en mairie.

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit respecter la palette de couleurs consultable en mairie.
- Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués :
 - Alternier les couleurs entre constructions principales,
 - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries.
 - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments principaux voisins ou face à face,
 - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- Ainsi, chaque construction représente une « note » dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique, le blanc pur est à proscrire.
- L'aspect extérieur des annexes (garages, abris ...) doit s'harmoniser avec la construction principale : même matériaux, coloris identique, l'aspect extérieur des abris de jardin devra s'intégrer dans l'environnement.

Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont interdites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit, ni être installées à l'égout du toit. Leur implantation en pied de cheminée est à favoriser. Elles seront impérativement plates, compactes et disposer d'une superficie inférieure à 1600 cm².



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

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

- Dans tous les cas, les matériaux occultants les appareils techniques doivent être de la même teinte que celle la façade ou celle des menuiseries.

⊕ Exemples de dissimulation des appareils techniques depuis l'espace public :



⊕ Exemples de dissimulation des appareils technique non visibles depuis l'espace public :



Souches de cheminées et d'ascenseurs

- Elles doivent être simples, recouvertes du même enduit que les façades, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Article DC 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

- En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), les dispositions du Règlement National de Publicité (RNP) s'appliquent, conformément aux articles L581-1 et suivants et aux articles R-581-1 et suivants du code de l'environnement.

Article DC 15. Ouvertures

Fenêtres et volets

- Sont autorisés les volets persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre).
- Les volets à barre et écharpe sont interdits.
- Les volets roulants sont autorisés en toutes zones, sauf en Ua où des conditions sont définies.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Les volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisés à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

Couleurs

⊕ Cf. Palette chromatique disponible en mairie.

- Portes, volets et fenêtres peuvent être peints de couleurs différentes.
- Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

Encadrements des fenêtres et volets

- Conserver ou restaurer les impostes avec moulure à entablement en partie haute quand elles existent.
- Conserver ou restaurer les encadrements de baies s'ils existent. Ils sont soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural.
- Conserver ou restaurer les feuillures pour les contrevents, si elles existent.
- Pour les appuis des baies : conserver ou restaurer les appuis.

Portes

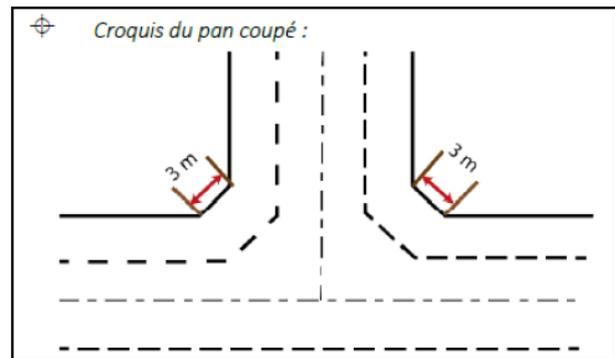
- Encadrements des portes :
 - Les portes anciennes et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservés.
 - Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.
- Volets et fermeture des portes :
 - Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
 - Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Seuils des portes :
 - Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire, calcaire bouchardée ou en pierre marbrière, parfois en carrare, suivant les styles et les époques.
 - Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Menuiseries des portes de garages et de remises :
 - Les portes de garage seront pleines.
 - En cas de changement de destination, l'encadrement des portes de remises ou de fermes devra être conservé.

Article DC 16. Clôtures

⊕ Cf. article DC10 qui s'applique également.

- La hauteur maximale des clôtures est règlementée à l'article DC10.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- Les clôtures doivent être écologiquement perméables : c'est-à-dire présenter un maillage large en partie basse (minimum 10 cm x 10 cm) dans le cas de grillage ou comporter des césures ou des ouvertures en pied de clôture pour le passage de la petite faune (ouverture de minimum 10 cm X 10 cm régulièrement installée (minimum une césure ou un passage à faune par tranche de 10 mètres de linéaire clôturé).
- Les murs constitutifs des clôtures, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierres.
- Sont autorisées, sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones :
 - Les clôtures constituées de haies vives.
 - Les clôtures grillagées doublées d'une haie vive.
 - Les clôtures constituées d'un mur bahut, enduit ou en pierre, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage;

- En cas de mur de soutènement et de l'édification d'une clôture au-dessus, le mur de clôture sera autorisé s'il est édifié dans les mêmes matériaux que le mur de soutènement.
- La reconstruction de murs existants.
- Les brises vues d'aspect naturel.
- Les clôtures en métal préformé.
- Les clôtures situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile doivent comporter, au droit de l'alignement de la voie, un pan coupé à 45° d'une longueur de 3 mètres minimum installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé).

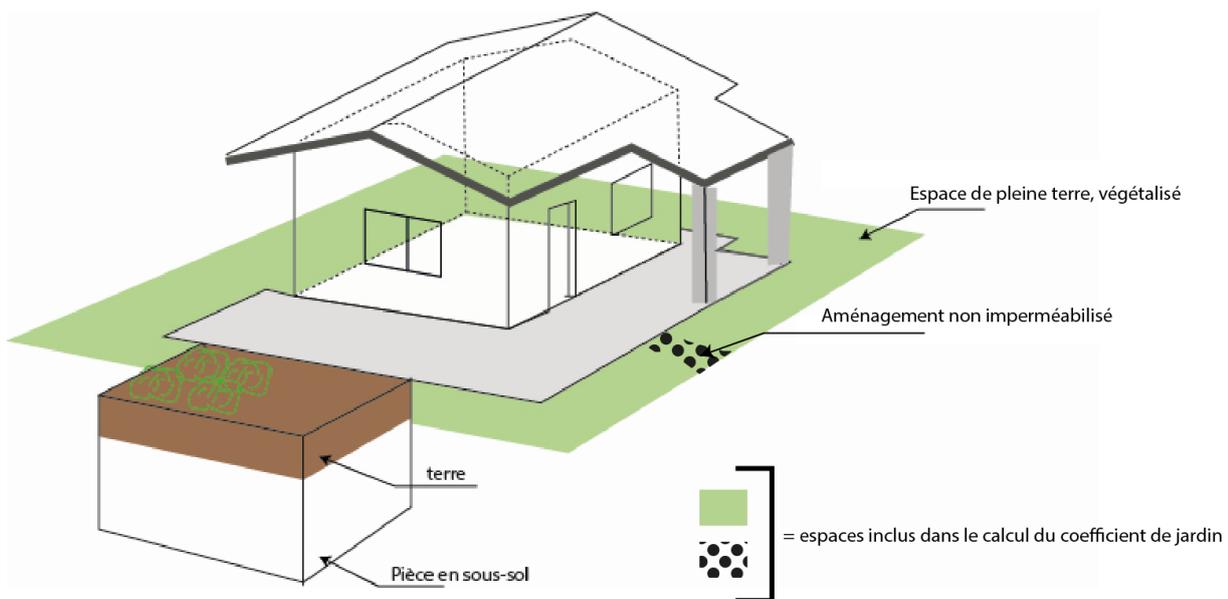


- Sont interdits en toutes zones :
 - Les brises vues d'aspect non naturel, les bâches ou claustras de type « plastique, tissus ».
 - Les murs pleins (sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones).
- Les portails :
 - Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone : Ils seront intégrés dans la clôture et comporteront un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, et s'ouvriront vers l'intérieur des propriétés, ou seront coulissants, en respectant un évasement de minimum 45°.
 - Les murs pleins encadrant un portail sont autorisés, sous conditions :
 - ✓ Que la hauteur du mur plein soit limitée à 2 mètres.
 - ✓ Que la longueur du mur plein n'excède pas 3 mètres, de part et d'autre du portail.
 - ✓ Que le mur plein soit en pierres apparentes, ou qu'il reçoive un parement identique à celui de la façade de la construction principale et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage environnant. En outre, l'arase du mur ne devra comporter aucun système défensif ou dangereux (les chapiteaux ou couronnements sont possibles).

Article DC 17. Coefficient de jardins

- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de jardin doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, à la nature en ville, à la rétention du pluvial appelés « *pourcentage d'espaces non imperméabilisés* » ou « *coefficient de jardin* ».
- Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.

⊕ Schéma concept du coefficient de jardin



- Dans un lotissement, le coefficient de jardin est applicable à chaque lot.
- Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

Article DC 18. Traitement paysager des espaces libres

Prescriptions graphiques

- Les espaces indiqués comme « *terrains cultivés et les espaces non bâtis en zone urbaine* », les « *Espaces Boisés Classés* » et les « *éléments de paysage à protéger* » sont reportés aux documents graphiques 4.2. et sont règlementés dans le document .4.1.3.

Végétation à favoriser

- Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
- Les espèces allergisantes sont à éviter et les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (cf. document 4.1.2). L'ambrosie est ainsi interdite.
- Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
- Toute haie arrachée doit être replantée.
- Tout arbre de haute tige (=tronc d'une hauteur supérieur à 180 cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Aménagement végétal à réaliser

- Le couvert végétal en façade, ou en tonnelle, est conseillé de façon à assurer l'ombrage des baies.
- Les délaissés devront impérativement être plantés.

- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées d'arbres de haute tige et végétalisées.
- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. *document 4.1.2*).
- **Haie anti dérives** : Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle, sur les parcelles situées en limite d'une zone agricole ou cultivée.

Le débroussaillage

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé (cf. annexes au présent règlement).

Le défrichement

- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.

Conservation des espèces protégées

- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.
- Le territoire communal est concerné par le Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann. La consultation du guide « Projets agricoles et Tortue d'Hermann / Itinéraires techniques agricoles » et la réalisation des diagnostics « Tortue d'Hermann » sont indispensables, en particulier pour les projets impliquant un changement d'occupation des sols.

Zones humides et vallons

- Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux pièces graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées, elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
- D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général doivent faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhône Méditerranée en vigueur.
- La végétation des berges des cours d'eau et des vallons doit être maintenue et entretenue.

Gestion du pluvial

- Systèmes de rétention des eaux de pluies : Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements piétons ou doux sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage ; ils assurent une perméabilité hydraulique.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère et qu'ils n'entraînent pas une augmentation des phénomènes de ruissèlement.

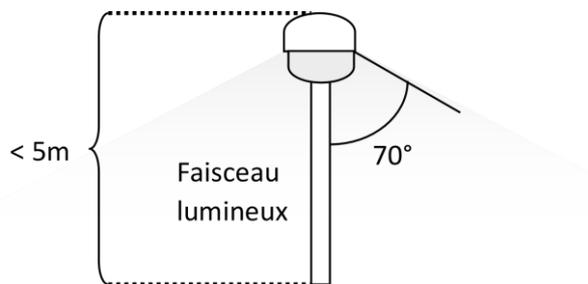
Restanques

- Les restanques et leurs murs de pierres existants doivent être conservés, restaurés et entretenus, sauf impossibilité technique démontrée.

Article DC 19. Éclairages

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

⊕ Schéma d'un éclairage type : mat <5m et faisceau lumineux à 70°



- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 lumens/Watt.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.
- Éviter la pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont persiennées.

Section 3. Desserte des constructions

Article DC 20. Stationnement des véhicules motorisés

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.
- Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones **sauf la zone Ua** :
 - Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
 - Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
 - Le changement de destination en logement des garages existants est autorisé dans la limite de 30m².
 - Caractéristiques techniques des stationnements :
 - ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 25 m² (y compris les accès et dégagements) pour les 4 roues.
 - ✓ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 3,5 m² (y compris les accès et dégagements) pour les 2 roues motorisés.
 - ✓ Une aire de livraison correspond à deux emplacements de stationnement (y compris les accès et dégagements).
 - Nombres de places de stationnement pour véhicules motorisés 4 roues :
 - ✓ Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
 - ✓ Destination habitation²: 2 places de stationnement par logement jusqu'à 120 m² de SDP et 3 places de stationnement pour tout logement de plus de 120m² de SDP.
 - ✓ Destination hébergement : 1 place de stationnement pour 2 hébergements (EHPAD, résidences seniors ...)
 - ✓ Destination commerces : 1 place de stationnement tous les 20m² de SDP + 1 place livraison si la SDP du local commercial est > à 100 m².
 - ✓ Destination bureau et services du secteur tertiaire : 1 place de stationnement pour 20m² de SDP.
 - ✓ Destination artisanat, entrepôt, industrie, hangars agricoles : 1 place de stationnement + 1 place livraison à partir de 100m² de SDP.
 - ✓ Destination hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.
 - ✓ La norme applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces destinations sont le plus directement assimilables.
 - Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation inférieure à 80 m² de SDP (extension comprise), il n'est exigé aucune place de stationnement, et ce, même en l'absence de place de stationnement.
 - Dans le cas d'un détachement de parcelle d'une propriété bâtie, le solde de terrain comportant la construction existante initiale devra conserver le stationnement existant préalablement au détachement.
 - Exceptions : Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

² SDP : Surface De Plancher

Article DC 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

- Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics.
- Les dispositions suivantes s'appliquent à tout nouveau projet de logements collectifs :
 - Le stationnement des 2 roues doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
 - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 0,75 m² pour un vélo.
 - Les espaces de stationnement 2 roues doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
 - Il est exigé :
 - ✓ 1 place de stationnement 2 roues par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;
 - ✓ 2 places de stationnement 2 roues par logement, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 50 m².

Article DC 22. Accès

- *Rappel* : l'accès est défini par l'ensemble des cheminements permettant d'accéder à la construction à partir d'une voie ouverte à la circulation publique.
- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens d'une largeur de **4 mètres** minimum³, soit deux accès en sens unique d'une largeur de **3 mètres** minimum.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **L'annexe 13** des Annexes au règlement (document n°4.1.2) définit les préconisations en matière d'accessibilité des engins de secours.

Article DC 23. Desserte

- *Rappel* : la desserte est l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain d'assiette du projet.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles de circulation publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à :
 - **3 mètres** de largeur de bande de roulement en sens unique (bande stationnement exclue)
 - **4 mètres**⁴ de largeur de bande roulement pour les voies à double sens (bande stationnement exclue)
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

³ La largeur peut être réduite à 3,5 mètres hors zone d'aléa feu de forêt, après validation du SDIS 83.

⁴ La largeur peut être réduite à 3,5 mètres hors zone d'aléa feu de forêt, après validation du SDIS 83.

- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- **L'annexe 13** des Annexes au règlement (document n°4.1.2) définit les préconisations en matière de desserte des constructions

Article DC 24. Réseau d'eau

- **Règle générale :**
 - En application de l'article R.111-13 du code de l'urbanisme, tout projet sera refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles (notamment ses ressources en eau), soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.
 - La prise en compte de la ressource en eau et du plan Marshall, voir document n°5 du PLU, est impérative et s'impose à toute nouvelle construction.
 - Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après amélioration des ressources en eau du territoire.
- En toutes **zones U et AU**, toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.
- En **zones A ou N** : Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article DC 25. Réseau d'assainissement

Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone

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

Exceptions citées dans certaines zones

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

- Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

En toutes zones

- Rappel : Les eaux de vidange des bassins et piscines existantes doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore. **Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.** Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Le raccordement des gouttières au réseau d'assainissement est interdit.

Article DC 26. Gestion du pluvial

Règles générales

- Le PLU prévoit de réduire la consommation en eau potable et d'assurer une gestion durable et intégrée des eaux pluviales, en imposant pour les nouvelles constructions :
 - la récupération des eaux de pluie avec gouttière facilitant l'écoulement, l'étanchéité du regard, et pose de grille anti-insectes ou moustiquaire ;
 - le double réseau séparé (eau potable et eau pluviale) avec cuve de récupération des eaux de pluie ;
 - la plantation d'espèces végétales adaptées à la sécheresse méditerranéenne et non pas d'espèces nécessitant de l'eau en abondance ;
 - l'interdiction de construire une piscine ;
 - un maximum de sols perméables avec des dispositifs tels que les « jardins de pluie », les échelles d'eau, les puits d'infiltrations, noues ou tranchées drainantes...

Sauf dispositions contraires prévues dans les dispositions spécifiques du règlement

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.
- Sont exemptés : les bâtiments agricoles et les aménagements routiers du réseau départemental.
- Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.
- Pour les permis de construire passant par une démolition des bâtiments le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial sont autorisés en toutes zones.
- La collecte des eaux de pluie en aval des toitures est imposée.
- Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

Pour les secteurs du territoire non couverts par un schéma directeur du pluvial

- L'aménagement devra comporter :
 - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...),
 - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
 - un dispositif d'évacuation par déversement dans les vallons ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
 - Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
 - Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).
 - Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée **est inférieure à 50 m²**, peuvent être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention.
 - Les mesures compensatoires définies par le Maître d'ouvrage seront soumises à l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Fayence pour leur validation.
- Ainsi :
 - Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
 - Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être :
 - ✓ collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet,
 - ✓ ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié. Les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. Le ratio de compensation est de 100 litres par m² imperméabilisé, correspondant à la doctrine de la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
 - ✓ A défaut d'une étude pluviale spécifique au terrain, le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :

$\frac{(\text{Surface imperméabilisée nouvellement créée en m}^2 \times 100 \text{ litres})}{1000} = \text{Volume de rétention en m}^3$
<i>L'orifice de fuite du système de rétention sera de 60 mm.</i>

Pour les secteurs du territoire couverts par un schéma directeur du pluvial

- Les dispositions du schéma directeur du pluvial s'appliquent. Il convient de s'y référer.

Article DC 27. Citernes et réserves incendie

- Gaz et gasoil :
 - Les citernes de gaz et gasoil sont interdites en l'absence de défense incendie.
 - Les citernes de gaz seront enterrées ; les citernes de gasoil seront enterrées ou à l'intérieur de la construction.
- Citernes de récupération des eaux de pluie :
 - Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment, soit enterrées.
- Réserves incendie : les réserves incendie privées sont préconisées en dernier recours. Le SDIS préconise en premier lieu les Points d'Eau Incendie (PEI) sur réseau d'eau.

Article DC 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

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

Article DC 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Article DC 30. Collecte des déchets

- Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements, d'hébergements touristiques doivent comporter des espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères et permettant leur tri sélectif.
- Ces aménagements doivent être accessibles depuis l'espace public afin de permettre la collecte des ordures ménagères.
- Les espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères doivent respecter le règlement sanitaire départemental.

Titre III : Dispositions spécifiques aux zones Ua

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

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

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

La zone Ua comporte un secteur Uah, délimitant le hameau des Sacquetons. L'ensemble des règles de la zone Ua s'appliquent au secteur Uah, sauf dispositions contraires.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ua 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.

- Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les habitations légères de loisir

Article Ua 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.

- Sont admis les usages et affectations des sols suivants :
 - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements.
 - Les commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d'art et de spectacles et les équipements recevant du public.
 - Les bureaux, au titre de la sous-destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Article Ua 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

- Le linéaire commercial concerne les rez-de-chaussée des rues suivantes situées dans le village :
 - jusqu'au n°61 de la rue Louis Simon ;
 - jusqu'au n°25 de la rue Michel Auclair ;
 - Jusqu'au n°50 de la rue St Joseph.
- dans le linéaire commercial listé ci-dessus, sont autorisées, à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, les sous-destinations suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration, hébergement hôtelier et touristique,
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Bureaux,
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- dans le linéaire commercial listé ci-dessus, y sont interdites, en façade sur rue, les sous-destinations suivantes :
 - Logement,
 - Stationnement (garage...).
- Le changement de destination des garages et des remises est autorisé vers la destination « habitation » dans la limite de 30m².

Article Ua 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

- Pour tout projet d'au moins 12 logements collectifs ou de plus de 800 m² de surface de plancher : est obligatoire la réalisation de logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) devant représenter au moins 30% de la surface de plancher totale.
- Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ua 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

Dans la zone Ua

- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Uah

- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 m² de surface de plancher.
- Les constructions, existantes et nouvelles, sont limitées à une emprise maximale de 50% de la surface du terrain.

Article Ua 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Dans la zone Ua

- Les constructions principales (*hors annexes*) doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
 - Lorsque la voirie existante est inférieure à 3 mètres, toute nouvelle construction doit respecter un recul d'1 mètre de l'alignement de la voirie publique.

Dans le secteur Uah

- Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions doivent s'implanter :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées.
 - ou à 3 mètres de l'alignement afin d'aménager un espace dédié au jardin ou au stationnement.

Article Ua 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Dans la zone Ua

- Les constructions principales (*hors annexes*) doivent s'implanter :
 - soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, dans le cas d'une opération de greffe urbaine.
 - soit à 3 mètres des limites séparatives.
- Les annexes peuvent s'implanter ou non en limite séparative.

Dans le secteur Uah

- Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions doivent s'implanter à minimum 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Article Ua 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Dans la zone Ua

- Cet article n'est pas règlementé.

Dans le secteur Uah

- Les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres, les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article Ua 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

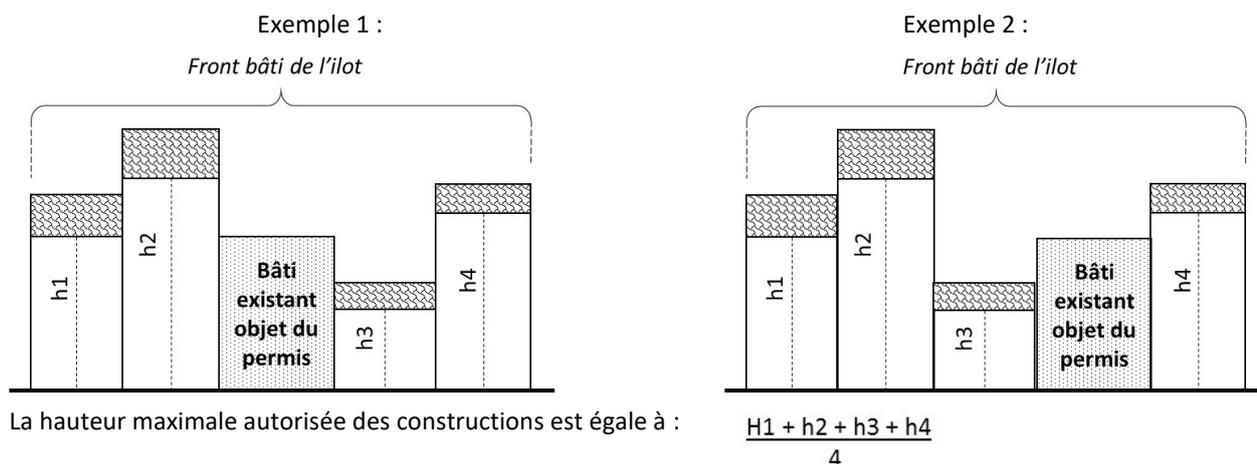
- L'interruption du bâti tel que défini à l'article 9 des dispositions communes est imposée dans les cas suivants (nouvelles constructions) :
 - Lorsque le nouveau linéaire de façade est supérieur ou égale à 10 mètres.
 - Dans le cas d'un terrain d'angle, le linéaire de façade est calculé sur chaque rue.

Article Ua 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- **Définition du front bâti de l'îlot :** ensemble continu de 4 constructions minimum, 8 constructions maximum, à l'alignement des voies, entre 2 ruptures constituées par des voies ou espaces publics. Le bâti existant, objet du projet ou permis, n'est pas compté, de même que les annexes et les clôtures des jardins. En cas d'immeubles traversant donnant sur 2 rues : il sera appliqué la règle la plus restrictive.
- Règle de calcul de la hauteur maximale autorisée :

⊕ Exemple de front bâti :



- Des adaptations sont autorisées en cas d'impossibilité technique ou selon la teneur du projet.

Dans la zone Ua

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'îlot, sans dépasser :
 - de 1 mètre la hauteur mitoyenne la plus élevée ;
 - et dans tous les cas, la hauteur absolue est de 12 mètres ;
 - en cas d'absence de construction limitrophe, la hauteur est limitée à 9 mètres.

Dans le secteur Uah

- La hauteur maximale devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes, sans excéder 1 mètre. Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 7 mètres.

Article Ua 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 30% et 42%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plus de deux rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation de bâtiments isolés, à l'angle de deux rues ou dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant.

Article Ua 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservés et restaurés.

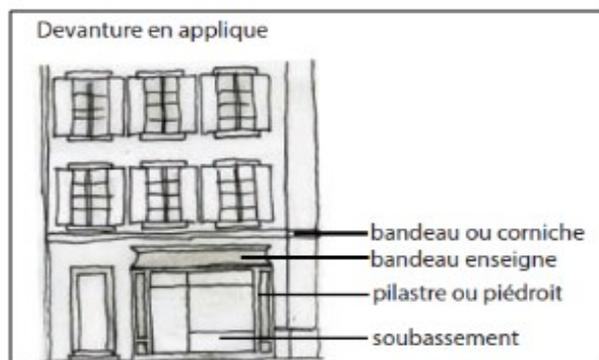
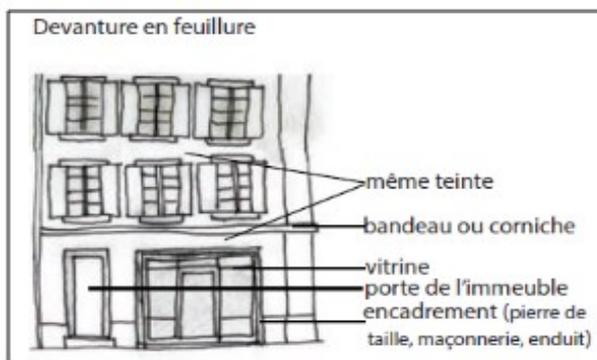
Article Ua 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article Ua 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

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



Exemple de devanture en feuillure ⇒



Exemple de devanture en applique ⇒

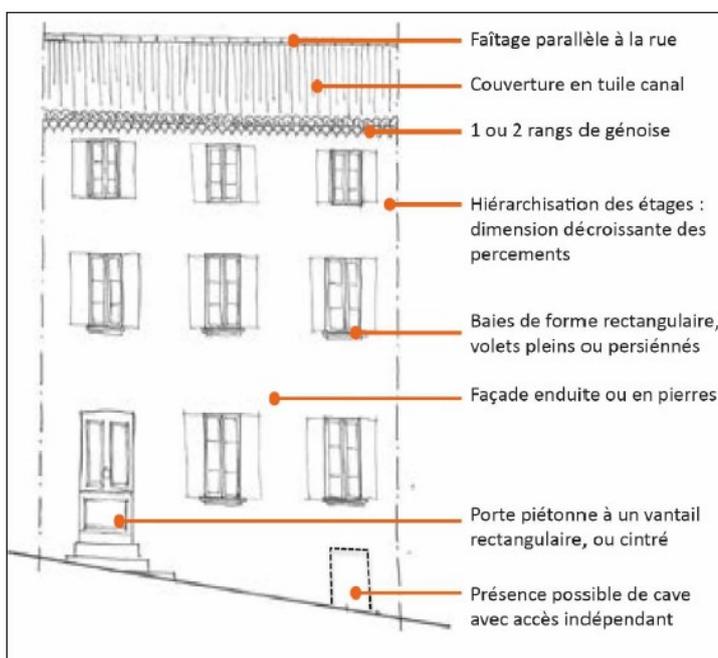
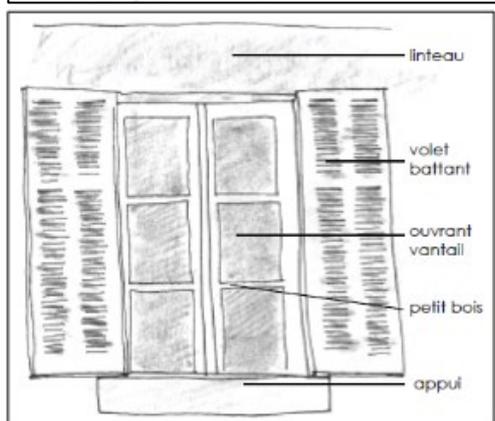
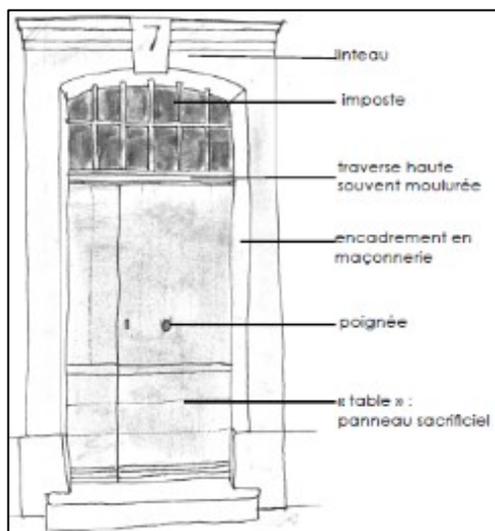


Article Ua 15. Ouvertures

☉ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Dans l'ensemble de la zone Ua et dans le secteur Uaa

- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité.



Fenêtres et volets

- Les huisseries cintrées ou d'équerre en bois peint avec meneaux seront conservées.
- Les volets des fenêtres seront persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre).
- Sont autorisés les volets roulants sous conditions :
 - Sur les baies vitrées des constructions neuves sous réserve que les coffrets soient installés à l'intérieur des murs ;
 - Pour les vitrines des commerces sous réserve que les coffres soient encastrés ou installés à l'intérieur des murs.

Recommandations

- Compter en principe 3 ou 4 carreaux sur la hauteur pour les fenêtres.
- Pour les plus anciennes menuiseries préférer les petits carreaux à la française et les barres d'appuis en ferronneries de style sont à conserver ou à restituer, dans la mesure du possible.
- Les huisseries (fenêtres, portes-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant la palette chromatique). Le bois sera toujours à privilégier pour les volets et persiennes.
- La suppression des petits carreaux, la pose de menuiseries standard et non adaptée à la forme d'origine ainsi que le remplacement d'une fenêtre à 2 vantaux par un seul vantail sont dans la mesure du possible à éviter.

Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 6 mètres.
- Les gardes corps devront être réalisés selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville.
- La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres, maximum.

Encadrements

- Pour les appuis des baies : conserver et restaurer, ou restituer, s'ils n'existent plus, les appuis fins habituels, ainsi que les moulures au stuc. Dans certaines typologies les appuis sont en pierre calcaire moulurée: il convient de les restaurer (brossage, sablage, greffe de pierre éventuelle).

Portes

Recommandations

- La porte d'entrée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. Elle a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. C'est pourquoi on évitera son remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement «stylée». On privilégiera la restauration et le remplacement des parties abîmées chaque fois que cela est possible. En cas de nécessité, elles seront changées à l'identique de l'origine en bois, la quincaillerie d'origine (pentures, bouton de porte, heurtoir...) sera conservée et remise en place. Si la porte d'origine a disparu, une porte d'entrée en bois sera restituée suivant les modèles historiques du centre-ville et en fonction de la typologie architecturale de la façade. Les encadrements en pierre seront nettoyés par hydro gommage dans la mesure du possible.
- Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes d'entrée cintrées ou d'équerre en bois massif avec ou sans imposte; dans le cas d'un remplacement la porte devra s'inspirer des anciennes portes, en harmonie avec la typologie architecturale de l'immeuble.
- La porte d'entrée avec son linteau ou sa «clé» parfois datée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. On privilégiera leur restauration.

Article Ua 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

- Seuls les grillages doublés ou non de haies vives sont autorisés.

Article Ua 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

- Pour toute nouvelle construction, le coefficient de jardin correspond à un pourcentage d'espaces non imperméabilisés qui doit représenter au moins **5%** de la surface du terrain, afin de favoriser la rétention du pluvial sur la parcelle.

Article Ua 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article Ua 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Article Ua 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

- Tout nouvel espace dédié au stationnement de plus de 20 emplacements doit être équipés de gaines de câblage et de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article Ua 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Article Ua 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article Ua 23. Desserte

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Article Ua 24. Réseau d'eau

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

Article Ua 25. Réseau d'assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

Article Ua 26. Gestion du Pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article Ua 27. Citernes et réserves incendies

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article Ua 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article Ua 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article Ua 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

Titre IV : Dispositions spécifiques aux zones Ub

Les zones « Ub » représentent la délimitation des couronnes résidentielles qui correspondent aux zones :

Uba : première couronne résidentielle à densité modérée, proche du village; correspondant principalement au quartier de Pincounillier, voué au renouvellement urbain.

Ubb : seconde couronne résidentielle à densité plus faible, périphérique au village.

En zones Uba et Ubb, il convient d'y conforter le caractère résidentiel au travers d'un renouvellement urbain et d'une densification graduée selon les deux zones.

Les zones « Ub » ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les zones Ubj : troisième couronne délimitant les quartiers résidentiels stabilisés qu'il ne convient pas de densifier, où les jardins sont prépondérants et créent une ambiance naturelle et paysagère.

⊕ *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ub 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ *Voir les règles de l'article DC1 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

- Dans toute la zone Ub, sont en outre interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Article Ub 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ *Voir les règles de l'article DC2 des dispositions communes qui s'appliquent également.*

- **L'intégralité des zones Uba, Ubb et Ubj sont concernées par les OAP Eau (document n°3 du PLU).**
- Sont admis en outre les usages et affectations des sols suivants :
 - Les constructions à destination d'habitation : logements et hébergements, individuels et collectifs.
 - Les bureaux, commerces et activités de services : artisanat et commerces de détail, restaurations, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma et aussi les salles d'art et de spectacles, et les équipements recevant du public ;
 - Toute autre destination doit être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et ne pas exposer l'environnement voisin à des nuisances graves.

Article Ub 3. Mixité fonctionnelle

⊕ *Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.*

- Les activités à destination de commerce ou de services ne sont autorisées qu'en RDC des constructions.
- La transformation des garages existants, en nouveau logement, est soumise à autorisation.

Article Ub 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

- Pour tout projet de plus de 5 logements, au moins 20% de ces logements sera affecté au locatif social ou à l'accession sociale à la propriété et ils représenteront au moins 20% de la surface de plancher totale.
- Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ub 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêts collectifs et services publics : ils sont autorisés sans limite d'emprise au sol dans l'ensemble des zones Ub (Uba, Ubb et Ubj).
- Les annexes sont règlementées à l'article DC5.

En zone Uba

- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 m² de surface de plancher.
- L'emprise maximale de toutes les constructions ne peut excéder **30%** de la surface du terrain.
- En cas de réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux ou d'accession sociale à la propriété l'emprise maximale de toutes les constructions est majorée de **10% supplémentaires**.
- En référence à l'article R151-42 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une **majoration de 10%** de l'emprise au sol.
- Les alinéas précédents s'appliquent à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.

En zone Ubb

- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 m² de surface de plancher.
- L'emprise maximale de toutes les constructions ne peut excéder **12%** de la surface du terrain.
- En cas de réalisation d'un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux ou d'accession sociale à la propriété l'emprise maximale de toutes les constructions est majorée de **10% supplémentaires**.
- En référence à l'article R151-42 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une **majoration de 10%** de l'emprise au sol.
- Les alinéas précédents s'appliquent à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.

En zone Ubj

- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 m² de surface de plancher, plafonnées à 250m² maximum (Surface de plancher totale).

Article Ub 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- Les espaces de recul doivent impérativement être plantés et herbacés.

Article Ub 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Les constructions respecteront les règles suivantes d'implantation :

En zone Uba

- à 4 mètres des limites séparatives et de fonds de parcelle.
- Seules les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.
- Les alinéas précédents s'appliquent à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.

En zones Ubb

- à 4 mètres des limites séparatives et de fonds de parcelle.
- Seules les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.
- Les alinéas précédents s'appliquent à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.

En zones Ubj

- Les extensions des constructions existantes s'implanteront à 4 mètres des limites séparatives et de fonds de parcelle.
- Seules les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.

Article Ub 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Article Ub 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article Ub 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.
- Pour les constructions en limite séparative ne bordant pas une voie publique, la hauteur ne peut dépasser 3,50 mètres par rapport au terrain le plus bas.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêts collectifs et services publics

Article Ub 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article Ub 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article Ub 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article Ub 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

Article Ub 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article Ub 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Article Ub 17. Le coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêts collectifs et services publics.

En zone Uba

- Le coefficient de jardin correspond à un pourcentage d'espaces non imperméabilisés qui doit représenter au moins **50%** de la surface du terrain, dont la moitié, soit **25%**, d'espaces de pleine terre.
- L'alinéa précédent s'applique à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.

En zones Ubb

- Le coefficient de jardin correspond à un pourcentage d'espaces non imperméabilisés qui doit représenter au moins **70%** de la surface du terrain, dont la moitié, soit **35%**, d'espaces de pleine terre.
- L'alinéa précédent s'applique à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.

En zones Ubi

- Le coefficient de jardin correspond à un pourcentage d'espaces non imperméabilisés qui doit représenter au moins **80%** de la surface du terrain, dont la moitié, soit **40%**, d'espaces de pleine terre.

Article Ub 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

Article Ub 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Article Ub 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article Ub 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Article Ub 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article Ub 23. Desserte

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

- Les voies (publiques ou privées) doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres. Cette largeur minimale est portée à 6 mètres pour la desserte, avec des aménagements de trottoirs, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de lotissements, de permis d'aménager, supérieurs ou égales à 3 constructions.

- Les voies (publiques ou privées) se terminant en impasse desservant plus de 3 constructions doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet.
- Pour assurer la défendabilité de la nouvelle construction face au risque incendie, se reporter à l'article DG19 du présent règlement ainsi qu'aux dispositions issues du SDIS reprises dans le document 4.1.2 (annexes 11 à 15).

Article Ub 24. Réseau d'eau

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

L'intégralité des zones Uba, Ubb et Ubj sont concernées par les OAP Eau (document n°3 du PLU).

Article Ub 25. Réseau d'assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

- En zones soumises à l'Assainissement Non Collectif :
 - Toute construction ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur : voir l'article DC25.
 - L'installation est dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction, de la parcelle et du sol où elle est implantée. L'ensemble du dispositif est encadré, validé et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
 - Afin de satisfaire à la protection des usages l'implantation d'un système d'assainissement non collectif devra respecter une distance minimale de **35 mètres** par rapport à aux puits ou forages existants.
 - Les alinéas précédents s'appliquent à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.

Article Ub 26. Gestion du pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article Ub 27. Citernes et réserves incendies

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

- En cas de réalisation de réserve d'eau pour la gestion incendie, celle-ci devra être enterrée et accueillir un volume minimal de 120m³. L'implantation de la réserve d'eau devra être validée par le SDIS 83.

Article Ub 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article Ub 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article Ub 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

Titre V : Dispositions spécifiques aux zones AU

Les zones à urbaniser « AU » délimitent les quartiers d'urbanisation future. A St Paul, les quartiers d'urbanisation future sont tous classés en zone « 2AU », zone dite « fermée » dans l'attente de la réalisation de travaux, en application de l'article R151-20 dernier alinéa, du code de l'urbanisme.

On distingue les zones 2AU suivantes :

Zone 2AUa : Charlon

Zone 2AUb : Pascaret

Zone 2AUc : quartier entre rue Gourdon et l'ancienne route de Fayence

Zone 2AUd : Vignes des Maures.

Zone 2AUe : Les Hauts de St Paul - Grime

Zone 2AUf : Pôle équestre de Grime

Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après réalisation de travaux d'adduction et de renforcement des réseaux d'eau potable, de la DFCI et de la défendabilité face au risque incendie suffisantes, et des équipements (voirie et réseaux divers).

➔ L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une évolution du plan local d'urbanisme comportant notamment la rédaction d'un règlement et d'OAP.

⊕ Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article AU 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir également les règles de l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.

- Toute construction est interdite, hormis celles listées à l'article AU 2.
- Les constructions existantes à destination d'habitation peuvent bénéficier d'extensions.
- La servitude d'utilité publique « i1 » traverse les zones 2AUe et 2AUf : des interdictions de construire s'imposent sur une distance de 150 m de part et d'autre de la canalisation, celles-ci sont listées dans les « fiches GRT Gaz » figurant aux annexes générales (document n°5 du PLU).

Article AU 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir également les règles de l'article 2 des dispositions communes qui s'appliquent également.

- **L'intégralité des zones 2AU sont concernées par les OAP Eau (document n°3 du PLU).**
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que leurs annexes conformément à l'article AU5.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'article DG19 ainsi que les dispositions issues du SDIS reprises dans le document 4.1.2 (annexes 11 à 15) devront impérativement être respectées.

Article AU 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir également les règles de l'article 3 des dispositions communes.

Article AU 4. Mixité sociale

⊕ Voir également les règles de l'article 4 des dispositions communes.

- Le logement social défini à l'article L302.5 du code de la construction et de l'habitation, devra être favorisé.

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article AU 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de **30 m²** de surface de plancher.
- Les garages mitoyens à la construction principale sont autorisés dans la limite de **20 m²** d'emprise au sol.
- Les annexes sont règlementées à l'article DC5.

Article AU 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes qui s'appliquent à toutes zones.

Article AU 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes qui s'appliquent à toutes zones.

- Les extensions des constructions, et les annexes, doivent s'implanter à 4 mètres minimum des limites.

Article AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Article AU 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article AU 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à 4 m à l'égout du toit.

Article AU 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

Article AU 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

Article AU 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article AU 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

Article AU 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article AU 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Article AU 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 17 des dispositions communes.

Article AU 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

- Les zones 2AU sont soumises aux Obligations Légales de Débroussaillage OLD conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le Département du Var.

Article AU 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Section 3. Desserte des constructions

Article AU 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article AU 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Article AU 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

- Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU : les conditions d'accès devront respecter les préconisations figurant aux annexes du règlement n°13 (document n°4.1.2 du PLU).
- En outre : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUf dédiée au Pôle Equestre sera soumise à l'avis du Département notamment en ce qui concerne les aménagements de sécurité liés aux accès.

Article AU 23. Desserte

- Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU : les conditions de desserte devront respecter les préconisations figurant aux annexes du règlement n°13 (document n°4.1.2 du PLU).

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Article AU 24. Réseau d'eau

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

L'intégralité des zones 2AU sont concernées par les OAP Eau (document n°3 du PLU).

Article AU 25. Réseau d'assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

Article AU 26. Gestion du pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

Article AU 27. Citernes et réserves incendies

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

- Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU : La DECI préconisée conformément au RDDECI (figurant dans les annexes au règlement, document 4.1.2 du PLU) sera un PEI avec une capacité minimum de 60m³/h pendant 2 heures à 200 m maximum de l'entrée des futures constructions.

Article AU 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article AU 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article AU 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

Titre VI : Dispositions spécifiques aux zones A et N

La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

La zone « N » comprend les secteurs suivants :

Le secteur « Nj » : secteur dédié à l'aménagement d'un parc paysager avec plateau sportif, aires de jeux et de sport.

Les secteurs « Nco » : secteur contribuant aux continuités écologiques.

⊕ *Les STECAL des zones A et N sont règlementés au titre VIII.*

⊕ *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A et N 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ *Voir les règles de l'article DC1 des dispositions communes.*

En zone A et N, et leurs secteurs, sont interdits

- Les usages et affectations listées dans l'article 1 des dispositions communes qui s'appliquent également.
- Les usages et affectations non cités à l'article 2 ci-après.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ou forestier, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- Les habitations légères de loisirs.
- Une bande de servitude non aedificandi et non sylvandi est imposée de part et d'autre de la canalisation de gaz traversant les zones A, N et Nco : 2 mètres à gauche et 6 mètres à droite dans le sens Ouest / Est.

En secteur Nco, sont interdits

- Toute nouvelle construction est interdite, hormis celles autorisées en secteur Nco à l'article suivant.
- L'artificialisation des berges hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes.
- Le défrichement.
- Les coupes « à blanc » hors cadre d'un plan simple de gestion ou d'un plan d'aménagement forestier.

En secteur Nj, sont interdits

- Toute nouvelle construction est interdite, hormis celles autorisées en secteur Nj à l'article suivant.

Article A et N 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ Voir les règles de l'article DC2 des dispositions communes qui s'appliquent également.

- **Rappel** : Les ouvrages sur réseau public (transport d'électricité, énergie, gaz, télécommunications...) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

En zones A et N

- Sont autorisés :
 - *Rappel* : les constructions et installations autorisées à l'article DC2 s'appliquent en zones A et N.
 - Les travaux relatifs à la création d'ouvertures supplémentaires, de rehaussement de toiture, de mise en sécurité et d'amélioration du confort énergétique des bâtiments d'habitation existants.
 - Les constructions à usage de logement de fonction nécessaires à l'activité agricole (en A et N) ou forestière (en N), ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation.
 - Les extensions des habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU.
 - Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation.
 - Conformément à l'article L151-11 alinéa 2° du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives au **changement de destination autorisé des bâtiments identifiés au document graphique et** listés au document 4.1.3 « *Prescriptions graphiques réglementaires* », chapitre 8.
 - Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la **restauration des bâtiments identifiés au document graphique et** listés au document 4.1.3 « *Prescriptions graphiques réglementaires* », chapitre 9.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, **qui sont autorisés ci-après en zone A ou N**, doivent respecter les conditions suivantes :
 - ✓ de ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
 - ✓ que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 5 mètres ;
 - ✓ que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
 - ✓ chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage et ne pourra avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.
 - Les bâtiments identifiés aux documents graphiques, au titre du R151-35 du code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous conditions. Celles-ci sont listées au document 4.1.3 « *Prescriptions graphiques réglementaires* ».

En zone A

- Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'activité agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
 - Les bâtiments d'activité, d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole.
 - L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole.

- Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (R4228-1 à R4228-25 du Code du Travail).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au sens de l'article L511-1 du Code de l'Environnement.
- Les installations et constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition que :
 - ✓ Que leur localisation et aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux.
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existante et significative du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - ✓ Qu'elles soient liées à un intérêt collectif ou un service public.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité agricole.
- A condition de répondre à la définition du Code de l'énergie, pourront être autorisées les installations agrivoltaïques nécessaires à l'exploitation agricole, après passage en CDPENAF.

En zone N

- Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaires à l'activité agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :
 - Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière.
 - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Dans le secteur Nco

- Seules les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées et leurs annexes (voir article « A et N 5 »).
- L'entretien pastoral est à favoriser
- La ripisylve doit être maintenue le long des berges. Les interventions sur la ripisylves doivent être limitées.

Dans le secteur Nj

- Seuls sont autorisés les aménagements paysagers et équipements légers de loisirs tels que : plateau sportif, aire de jeux et de sport, stationnement paysager...

Article A et N 3. Mixité fonctionnelle

⊕ Voir les règles de l'article 3 des dispositions communes.

En zone A

- Est autorisé, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme.
- Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs : dans la limite de 2 à 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Cette activité :
 - ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant une autorisation d'urbanisme.
 - Ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation.
 - Les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation.
 - Devra faire l'objet d'une autorisation.
- Est autorisé l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole à l'intérieur ou en extension (en contiguïté) d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.

Article A et N 4. Mixité sociale

⊕ Voir les règles de l'article 4 des dispositions communes.

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A et N 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

En zones A et N

- L'emprise au sol des bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas règlementée.

En zones A et N pour les logements de fonction nécessaires à l'activité agricole

- Seules sont autorisées les constructions à usage de logement de fonction nécessaires à l'activité agricole⁵, ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation :
 - dans la limite de **300 m²** de surface de plancher (construction initiale et extension comprise) ;
 - à condition que la construction à usage de logement de fonction s'implante en contiguïté avec le bâtiment d'activité agricole, ou bien au sein du bâtiment d'activité agricole, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.

⁵ Pour l'application de cet article, consulter l'annexe n°2 de la pièce 4.1.2 du PLU « Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité »

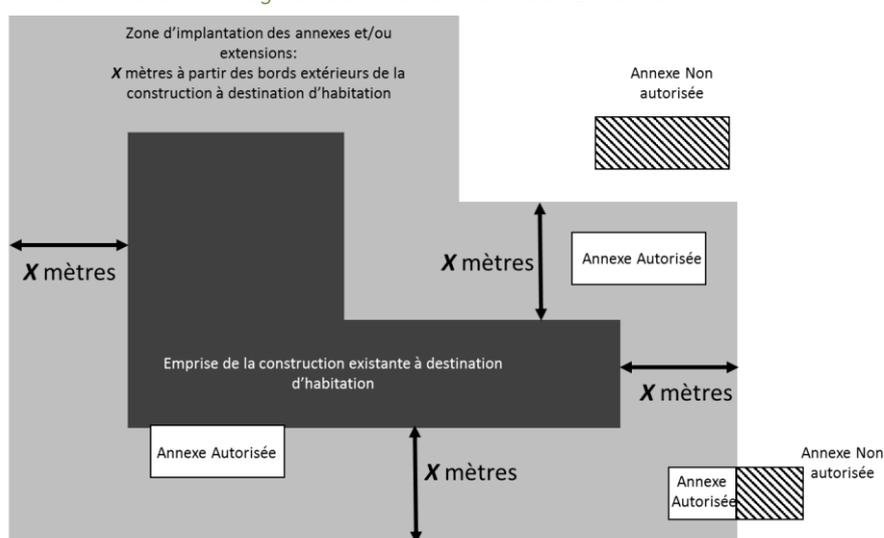
En zones A, N et le secteur Nco : pour les habitations existantes non nécessaires à l'activité agricole

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiée (existence légale à la date d'approbation du PLU) sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - Les extensions sont autorisées dans la limite de **30 m²** de surface de plancher, plafonnées à **250 m²** maximum de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
 - et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant, en application du schéma concept ci-après.

En zones A, N et le secteur Nco, pour les annexes aux habitations existantes nécessaires ou non à l'activité agricole

- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, régulièrement édifiée (existence légale à la date d'approbation du PLU) sont autorisées sous conditions cumulatives :
 - La construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m²,
 - Les annexes sont limitées à **70 m²** d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) dont **40 m²** maximum pour les garages et carports, **20 m²** pour les abris de jardins, et **10 m²** pour un abri bois.
 - les annexes s'implantent dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation initiale. (voir le schéma concept de la zone d'implantation). Ce rayon est de :
 - ✓ En zones A et N : **20 mètres**.
 - ✓ En secteur Nco : **15 mètres**.
 - En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, ce principe d'implantation pourra être adapté.

⊕ *Schéma concept de la zone d'implantation, dans laquelle extensions et annexes sont autorisées, applicable aux constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N :*



- Emprise de la construction existante à usage d'habitation
- Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.

Article A et N 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

- Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées.

Article A et N 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

- Dans le cas où la « zone d'implantation » définie à l'article « A et N 5 », atteint une limite séparative, les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative,
- Le maintien d'une bande non aménagée de minimum 5 mètres de part et d'autre des vallons, à partir du sommet des berges est obligatoire, conformément aux dispositions de l'article L211-14 du code de l'environnement.
- Le recul des constructions est imposé sur une bande de minimum 10 mètres à compter du sommet des berges.

Article A et N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

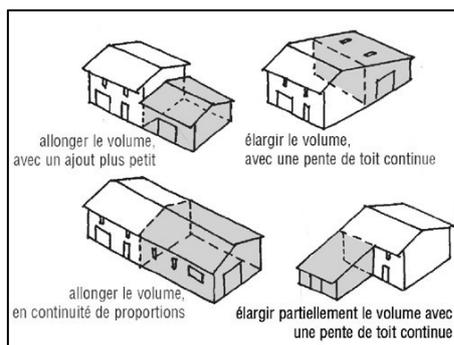
- En cas d'assainissement non collectif : toute construction doit être implantée à plus de 3 mètres de l'installation d'assainissement non collectif. De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).

Article A et N 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
 - Soit en se raccrochant à un bâtiment existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
 - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé ; toutefois, dans le cas où le projet comporte une toiture photovoltaïque, l'implantation du bâtiment s'orientera de façon à favoriser la récupération des apports solaires.
 - Soit en décaissant sous l'emprise du bâtiment ou en talutant à ses abords. Dans ces cas, un traitement végétal paysager est imposé.
- En cas d'extension de construction existante : les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante.

⊕ Exemple de volumes en accord avec la construction préexistante.



Article A et N 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation et leurs extensions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- La hauteur des mâts d'éclairage autorisée est de 12 mètres pour les carrières et manèges liées au projet de pôle équestre.
- Les restanques ou murs de soutènement sont limités à 3 mètres de hauteur.

Article A et N 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

- S'affranchissent des règles de l'article 11 des dispositions communes : les bâtiments d'activité agricole ou forestière, pour lesquels la toiture peut être à un ou deux pans, inférieure à 30%, et composée de matériaux de teintes « argile terre cuite » panachées, ou de bacs aciers aspect zinc, fibro, photovoltaïques...
- Sont autorisées en toiture les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- Sur tous les bâtiments à destination d'habitation, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Article A et N 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

- S'affranchissent des règles de l'article 12 des dispositions communes : les bâtiments d'activité agricole ou forestière, pour lesquels les façades seront de teinte naturelle, en bois, ou pierre.
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre et du bois.
- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
- Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
 - Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Siègne brûlée ou bois, finition « mat » dans tous les cas.
 - Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.

- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Article A et N 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

Article A et N 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

Article A et N 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

- S'affranchissent des règles de l'article 15 des dispositions communes : les bâtiments d'activité agricole ou forestière.

Article A et N 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

- Rappel DC16 : Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.
- Seuls les murets de pierres sèches, les clôtures végétales, et les grillages à mailles souples sont autorisés.
- Les portails seront intégrés dans la clôture et comporteront un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales. Ils s'ouvriront vers l'intérieur des propriétés, ou seront coulissants, en respectant un évasement de minimum 45°.

En zone A

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière s'affranchissent des dispositions de l'article 16 des Dispositions Communes. Ces clôtures doivent assurer une perméabilité hydraulique.

En zone N et son secteur Nco

- En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels :
 - Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
 - Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre
 - Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures suivantes :
 - Aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation
 - Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
 - Aux clôtures des élevages équin ;
 - Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
 - Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
 - Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
 - Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
 - Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
 - Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Article A et N 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Article A et N 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

- Les infrastructures agro-environnementales (haies, bosquets, arbres isolés) doivent être maintenues.
- Toute haie supprimée pour les besoins de l'activité agricole sera replantée à superficie égale dans un environnement proche.

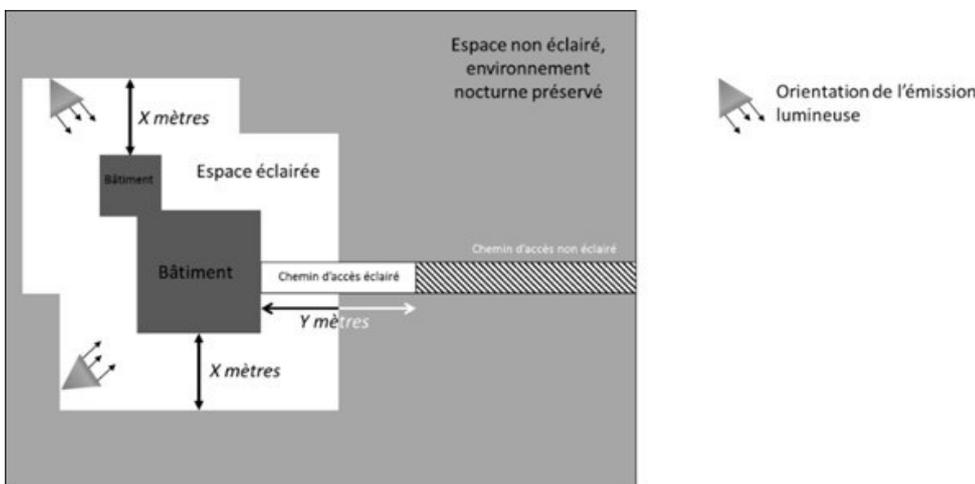
Article A et N 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

Dans le secteur Nco

- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des vallons.
- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer.
- Les allées et chemins d'accès au bâtiment ne seront éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment.

⊕ Schéma concept de la zone d'éclairage :



Section 3. Desserte des constructions

Article A et N 20. Stationnement des véhicules motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

Article A et N 21. Stationnement des 2 roues non motorisés

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

Article A et N 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article A et N 23. Desserte

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

- La largeur imposée de 4 m minimum peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, **en zone A et N**, s'il est prévu des aires de croisement des véhicules.

Article A et N 24. Réseau d'eau

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes qui s'appliquent également.

Article A et N 25. Réseau d'assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes qui s'appliquent également.

- Afin de satisfaire à la protection des usages l'implantation d'un système d'assainissement non collectif devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à aux puits ou forages existants.

Article A et N 26. Gestion du pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

- La compensation à l'imperméabilisation n'est pas imposée en zone agricole A.
- Les dispositifs de compensation à l'imperméabilisation peuvent être aménagés sous forme de bassins à ciel ouvert.

Article A et N 27. Citernes et réserves incendies

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

Article A et N 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article A et N 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article A et N 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 dispositions communes qui s'appliquent également.

En zone A

- Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Titre VII : Dispositions spécifiques aux STECAL

Un STECAL est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, délimité au plan de zonage et repéré par un indice « ST ».

Les STECAL de la zone naturelle N sont délimités par un indice « NST ». La zone « N » comporte deux STECAL délimitant une activité existante.

Le STECAL Nsta : qui délimite le camping « Le Parc » ;

Le STECAL Nstb : qui délimite le stand de tir et de ball-trap.

⊕ *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*

Section 1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article STECAL 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ *Voir les règles de l'article 1 des dispositions communes.*

- Sont interdites les destinations de constructions non autorisées à l'article « STECAL 2 »

Article STECAL 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

⊕ *Voir les règles de l'article 2 des dispositions communes.*

- Dans chaque STECAL sont admis de façon exhaustive les usages et affectations des sols suivants :

Dans le STECAL Nsta

- Seule est autorisée l'activité d'hébergement hôtelier de plein air, limitée à 110 emplacements.
- Ces 110 emplacements peuvent être occupés par :
 - ✓ des tentes, caravanes, camping-car.
 - ✓ des habitations légères de loisirs, dont les yourtes, tipis et cabanes dans les arbres..., ne constituant pas d'habitat permanent.
 - ✓ des parcs résidentiels de loisirs.
- Sont également autorisés :
 - ✓ Les aires de stationnement naturelles, non imperméabilisées, ou comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- Les installations annexes exclusivement liées à l'activité de camping : sanitaires, barbecue, local d'accueil, logement de fonction...

Dans le STECAL Nstb

- Seules sont autorisées :
 - ✓ Les installations nécessaires aux activités de ball-trap et liées au stand de tir.
 - ✓ Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Article STECAL 3. Mixité fonctionnelle

⊕ *Article non règlementé*

Article STECAL 4. Mixité sociale

⊕ *Article non règlementé*

Section 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article STECAL 5. Emprise au sol

⊕ Voir les règles de l'article 5 des dispositions communes.

Dans le STECAL Nsta

- L'emprise totale des nouvelles constructions, extensions et installations annexes à l'activité de camping (sanitaires, barbecue, local d'accueil...) est limitée à 200 m².

Dans le STECAL Nstb

- Les installations nécessaires aux activités de ball-trap et liées au stand de tir sont limitées à 1260 m² d'emprise au sol définie comme suit :
 - 1230 m² d'emprise existante à la date d'approbation du PLU et 30 m² d'extension.
- La répartition s'effectuant ainsi :
 - Ball trap :
 - ✓ Plateforme : maximum 25 m²
 - ✓ Pas de tir : maximum 100 m²
 - ✓ Bureau, stockage : 15 m²
 - Stand de tir :
 - ✓ Surface cumulée des trois stands : 1010 m² maximum
 - ✓ Pas de tir : maximum 95 m²
 - ✓ Bureau, stockage : 15 m²

Article STECAL 6. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

⊕ Voir les règles de l'article 6 des dispositions communes.

Article STECAL 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

⊕ Voir les règles de l'article 7 des dispositions communes.

Article STECAL 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

⊕ Voir les règles de l'article 8 des dispositions communes.

Article STECAL 9. Volumétrie

⊕ Voir les règles de l'article 9 des dispositions communes.

Article STECAL 10. Hauteur

⊕ Voir les règles de l'article 10 des dispositions communes.

- En outre :

Dans le STECAL Nsta

- la hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit, ou 6 m au faitage en cas de tipis, tente western ou de yourte autorisés dans le STECAL Nsta.

Dans le STECAL Nstb

- la hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Article STECAL 11. Toitures, faitage, débords de la couverture, terrasses

⊕ Voir les règles de l'article 11 des dispositions communes.

- En outre, les toitures à deux pentes ou monopente sont autorisées, ainsi que les toitures plates.
- Sont autorisées en toiture les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergie solaire, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Article STECAL 12. Façades

⊕ Voir les règles de l'article 12 des dispositions communes.

- En outre :
 - Les façades, ou les matériaux de revêtement utilisés, auront une teinte bois, pierre, terre d'ombre naturelle ou terre de sienne.
 - Tout coloris blanc, clair ou vif est proscrit.

Article STECAL 13. Éléments et ouvrages en saillie

⊕ Voir les règles de l'article 13 des dispositions communes.

- En outre :
 - Les équipements, machineries de toute sorte tels que notamment les chaufferies, extracteurs, ventilateurs, élévateurs, blocs de climatisations, souches, etc. qui ne peuvent être installés à l'intérieur des bâtiments devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâti. Ils devront être regroupés et intégrés architecturalement en blocs.
 - Aucun élément en sailli n'est autorisé en façade ou en toiture (climatiseurs compris).

Article STECAL 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

⊕ Voir les règles de l'article 14 des dispositions communes.

Article STECAL 15. Ouvertures

⊕ Voir les règles de l'article 15 des dispositions communes.

Article STECAL 16. Clôtures

⊕ Voir les règles de l'article 16 des dispositions communes.

Dans le STECAL Nsta

- Les clôtures végétales sont imposées. Leur hauteur est limitée à 1,20 m.

Article STECAL 17. Coefficient de jardins

⊕ Voir également les règles de l'article 17 des dispositions communes.

Dans le STECAL Nsta

- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **70%** de la surface du STECAL.

Article STECAL 18. Traitement paysager des espaces libres

⊕ Voir les règles de l'article 18 des dispositions communes.

- Les deux STECAL sont soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage OLD conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le Département du Var. Les OLD doivent être respectées pour les installations mais aussi pour les zones de stationnement.

Dans le STECAL Nsta

- Tout aménagement doit faire l'objet d'un projet d'accompagnement paysager renforcé, afin d'assurer l'intégration du parc résidentiel dans le paysage, sous réserve de compatibilité avec la prise en compte du risque incendie et le respect des Obligations Légales de Débroussaillage:
- Le couvert végétal dense est à développer : les arbres de haute tige sont à privilégier.
- Les emplacements sont à définir au sein d'une trame paysagère, en proscrivant tout alignement des résidences légères de loisirs.
- Les plantations sont choisies dans la gamme d'essences acclimatées, présentes localement.
- La perméabilité des sols doit être maintenue. Le traitement des espaces libres est entièrement perméable.

Article STECAL 19. Éclairages

⊕ Voir les règles de l'article 19 des dispositions communes.

- L'éclairage doit être orienté au plus près des constructions, et sera interdit s'il est orienté vers la végétation, le ciel, et les espaces naturels ou agricoles riverains.
- L'éclairage permanent est proscrit.

Section 3. Desserte des constructions

Article STECAL 20. Stationnement des véhicules motorisés à 4 roues

⊕ Voir les règles de l'article 20 des dispositions communes.

- Des surfaces de stationnement suffisantes doivent être réservées, en dehors des voies de circulation pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Les espaces affectés au stationnement des véhicules doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Lorsque l'application des prescriptions prévues à l'article DC20 est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice en dehors du STECAL.

Article STECAL 21. Stationnement des 2 roues

⊕ Voir les règles de l'article 21 des dispositions communes.

- Non réglementé.

Article STECAL 22. Accès

⊕ Voir les règles de l'article 22 des dispositions communes.

Article STECAL 23. Desserte

⊕ Voir les règles de l'article 23 des dispositions communes.

Article STECAL 24. Réseau d'eau

⊕ Voir les règles de l'article 24 des dispositions communes.

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.

Article STECAL 25. Réseau d'assainissement

⊕ Voir les règles de l'article 25 des dispositions communes.

- En cas de dispositif d'Assainissement Non Collectif, tel que prévu à l'article DC25, les espaces nécessaires à l'épandage peuvent être prévus en dehors du STECAL.

Article STECAL 26. Gestion du pluvial

⊕ Voir les règles de l'article 26 des dispositions communes.

- Les dispositifs de compensation à l'imperméabilisation peuvent être aménagés sous forme de bassins à ciel ouvert en dehors du STECAL.

Article STECAL 27. Citernes et réserves incendies

⊕ Voir les règles de l'article 27 des dispositions communes.

- La DECI préconisée au camping est un PEI avec une capacité minimum de 60m³/h pendant 2 heures à 200 m maximum de tous les points du camping.
- L'article 17 de l'Arrêté Préfectoral sécurité des campings du 16/07/2021 rappelle l'importance pour les campings soumis au risque de feu de forêt de se doter de locaux de confinement si le nombre de sorties et de voies internes est insuffisant (voir les annexes au règlement, document n°4.1.2, annexe n°14).

Article STECAL 28. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

⊕ Voir les règles de l'article 28 des dispositions communes.

Article STECAL 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

⊕ Voir les règles de l'article 29 des dispositions communes.

Article STECAL 30. Collecte des déchets

⊕ Voir les règles de l'article 30 des dispositions communes.

- Pour toute construction, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

