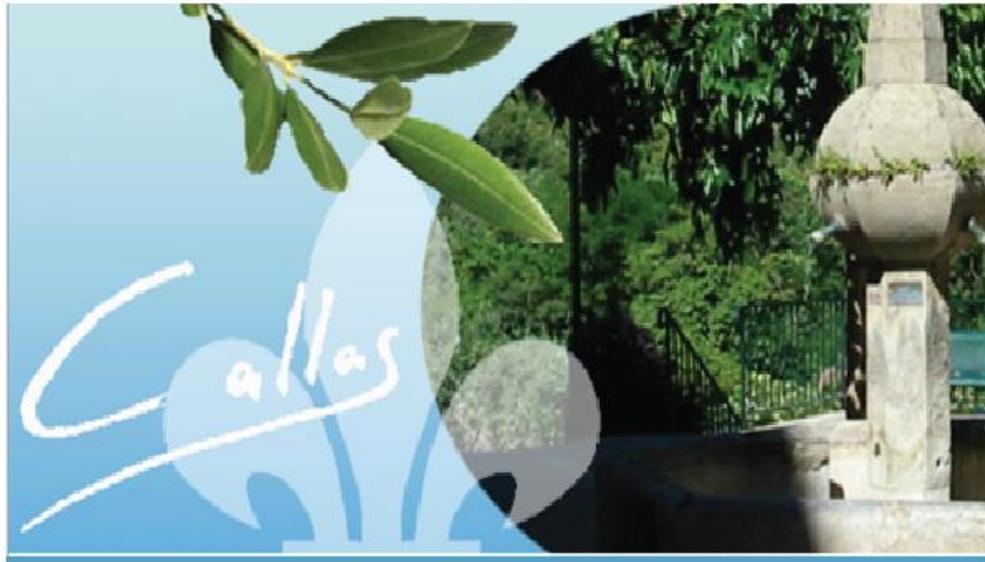


Département du Var

Commune de **Callas**



*Document 3: Règlement*

Plan Local d'Urbanisme

**PLU**

Modification n°: **5** (simplifiée)

*Modification n°5 simplifiée du PLU engagée par DCM du 11 avril 2022*

*Modification n°5 simplifiée du PLU approuvée par DCM du*



AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17  
Mail: [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)

## Historiques des procédures d'évolution du PLU

<b>Élaboration du PLU :</b> approuvée par DCM du :	21 mai 2013
<b>Modification n°01</b> du PLU : approuvée par DCM du :	17 décembre 2014
<b>Modification n°02 (simplifiée)</b> du PLU : approuvée par DCM du :	29 octobre 2015
<b>Modification n°03</b> du PLU : approuvée par DCM du :	03 octobre 2019
<b>Révision à objet unique n°01</b> du PLU : approuvée par DCM du :	27 janvier 2020
<b>Modification n°04</b> du PLU : approuvée par DCM du :	11 avril 2022
<b>Modification n°05 (simplifiée)</b> du PLU : approuvée par DCM du :	<i>Procédure en cours</i>

<b><u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>	<b>4</b>
<b><u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>11</b>
<b>ZONE Ua</b>	<b>12</b>
<b>ZONE Ub</b>	<b>19</b>
<b>ZONE Uc</b>	<b>27</b>
<b>ZONE Ud</b>	<b>34</b>
<b><u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	<b>39</b>
<b>ZONE 1AU</b>	<b>40</b>
<b>ZONE 2AU</b>	<b>51</b>
<b>ZONE 3AU</b>	<b>55</b>
<b><u>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	<b>63</b>
<b>ZONE A</b>	<b>64</b>
<b><u>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u></b>	<b>78</b>
<b>ZONE N</b>	<b>79</b>
<b>ZONE Nh</b>	<b>87</b>
<b>ZONE Nx</b>	<b>92</b>
<b><u>ANNEXES AU RÈGLEMENT</u></b>	<b>96</b>
1. <i>Annexe au règlement de la zone "A"</i>	<b>97</b>
2. <i>Lexique</i>	<b>98</b>
3. <i>Schéma illustrant l'article 13 : toutes zones sauf Ua</i>	<b>103</b>
4. <i>Méthodes de calcul : hauteur</i>	<b>104</b>
5. <i>Schéma concept de la « zone d'implantation », article 2 des zones A et N</i>	<b>105</b>
6. <i>Schéma concept des articles 9 et 13</i>	<b>106</b>
7. <i>Toitures séchoir ou « sèches figues »</i>	<b>108</b>
8. <i>Arrêté préfectoral portant sur le débroussaillage</i>	<b>109</b>
9. <i>Arrêté préfectoral de dispense de déclaration en EBC</i>	<b>116</b>
10. <i>Arrêté préfectoral approuvant le RDDECI</i>	<b>118</b>
11. <i>Bâtiments autorisés à changer de destination</i>	<b>120</b>
12. <i>Liste des espèces exotiques envahissantes</i>	<b>122</b>

# **Titre 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CALLAS.

## **ARTICLE 2 : PORTEE GENERALE DU REGLEMENT**

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) 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. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « *documents graphiques* » (plans), les « *Orientations d'aménagement et de programmation* » (OAP) ainsi que le « *rapport de présentation* » qui comporte toutes les explications et justifications utiles.

## **ARTICLE 3 : STRUCTURE DU REGLEMENT**

Le règlement comprend 5 titres :

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

Les titres 2 à 4 comprennent chacun les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles*
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9 : Emprise au sol des constructions*
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions*
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations*
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)*

## ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Le plan de zonage comporte également :

- **des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver**

Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

⇒ Voir l'arrêté préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC en annexe 7 du présent règlement.

- **des Emplacements Réservés (ER)**

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

Le droit de délaissement : Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au code de l'urbanisme.

- **des plantations à conserver ou à créer**

Les documents graphiques peuvent comporter des indications délimitant les espaces concernant les plantations à conserver ou à créer.

Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.

- **des zones ou secteurs présentant des risques naturels (mouvements de terrains), indicés r1, r2 et r3**

Les points sensibles de la commune de CALLAS concernés par les mouvements de terrains ont été définis par une étude géologique portant sur les alentours du village (*étude Campredon 1995*) définissant les indices « r1 » et « r2 ».

Les indices « r3 » localisant les secteurs inconstructibles du fait des risques de chutes de blocs (carte ZERMOS).

- **des secteurs soumis à OAP (orientations d'aménagement et de programmation)**

L'article R151-6 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

## ARTICLE 5 : RAPPELS

### ▪ **Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.

Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public du code de l'urbanisme (R. 111 et suivants) ainsi que les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

### ▪ **Autorisations d'urbanisme**

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

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité sont autorisées dans toutes les zones et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

Le code de l'urbanisme précise la liste des travaux soumis à Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration Préalable ou dispensés de toute formalité.

**L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.**

**Les divisions foncières en zones agricoles et naturelles sont soumises à déclaration préalable suite à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2017.**

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application 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 du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (cf. annexe n°7 du règlement).

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier. (cf. annexe n°6 du règlement).

### ▪ **Secteurs soumis au Droit de Préemption Urbain : « DPU »**

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 (délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général, par exemple : la lutte contre l'insalubrité, la réalisation d'équipements collectifs, etc. (cf. document n°5 « Annexes Générales »).

### ▪ **Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)**

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier (cf. document n°5 « Annexes Générales »). Les bandes de servitudes sont des zones non aedificandi et non sylvandi, tel que stipulé dans les conventions de servitudes.

### ▪ **Les règlements des lotissements**

Conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents de 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.

▪ **Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre**

L'article L 111-15 du code de l'urbanisme dispose que « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

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

En application de cet article, sur tout le territoire de la commune de Callas, mais à l'exception du secteur Nr1, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Dans le secteur Nr1 soumis à un risque important de glissement et d'effondrement des terrains, si la construction a été détruite par un sinistre, sa reconstruction à l'identique sera autorisée. En revanche, si la destruction est consécutive à la survenance d'une catastrophe naturelle, sa reconstruction ne sera pas autorisée.

▪ **Constructions existantes**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

▪ **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 mineure remplit 3 conditions :

1. 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.
2. Elle doit être limitée.
3. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

▪ **Débroussaillage et défrichage**

- a) 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, et l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé en (cf. annexes au présent règlement).
- b) Le défrichage : Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du Code de l'environnement et en fonction des projets nécessitant un défrichage, le défrichage peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure au cas par cas.

▪ **Défense incendie**

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 du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

▪ **Les ouvrages techniques, constructions et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général**

Les ouvrages techniques, constructions et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.

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

▪ **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 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

*DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service Régional de l'Archéologie,  
Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin  
CS 80873 – 13 625 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.

▪ **Mise en valeur et protection du patrimoine public ou privé**

Le rapport de présentation et les documents graphiques (zonage) du PLU identifient des constructions existantes à protéger, mettre en valeur, restaurer et pour certaines, est autorisé le changement de destination :

a°) Le règlement autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, des dispositions de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, de démontrer son existence légale, de ne pas changer sa destination et de ne pas faire d'extension. (Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme).

b°) Le patrimoine identifié dans le rapport de présentation au titre du L151-19 et sur les documents graphiques au titre du R151-41, est destiné à être protégé et restauré dans les règles de l'art, il est également soumis à déclaration préalable. Afin de permettre la mise en valeur de ces constructions, leur changement de destination est autorisé. Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage par un losange.

Les prescriptions réglementaires à respecter sont les suivantes :

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

c°) La réhabilitation et le changement de destination des « *bâtiments agricoles à caractère architectural ou patrimonial* » existants, en vue de permettre un usage « *d'habitation* » ou des « *activités agritouristiques* » dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; Ces bâtiments sont identifiés dans le rapport de présentation et les plans de zonage (conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme). Ils font l'objet d'une fiche explicative en annexe de ce règlement *Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage par un rectangle.*

▪ ***Respect des caractéristiques paysagères de la commune : restanques et murs de soutènement***

A la demande de l'UDAP : Les constructions doivent être implantées en tenant compte de la pente du terrain. Les restanques existantes sont à conserver au maximum et les murs de soutènement sont à limiter de 1 m à 1,50 m maximum. Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les enrochements et les murs de soutènement doivent s'intégrer dans leur environnement et avoir un impact paysager limité. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres à l'identique des restanques traditionnelles. Les **enrochements et** dispositifs modulaires à emboîtement (type betoflor) sont interdits ».

- *Compte tenu de la proximité de la chapelle de la Trinité et de la RD562, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sera exigé pour tout projet d'enseigne situé dans le champ de visibilité du monument historique.*

## **Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

ZONES **U**

# ZONE *Ua*

## *Caractère de la zone*

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

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

La zone Ua comporte un indice :

L'indice « r2 » pour indiquer le risque de mouvement de terrain.

# ZONE Ua

## ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

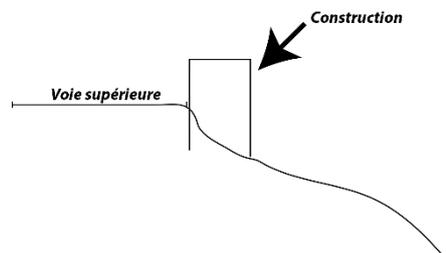
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Le changement de destination des locaux (commerciaux ou dédiés aux services) existants dans les rues et places identifiées au PADD est interdit.
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.
- Les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

## ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Conformément aux orientations particulières d'aménagement définies dans le PADD, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues Saint Eloi, ancienne route de Bargemon, ainsi que ceux de la place Clemenceau, n'est autorisé qu'à destination de services, d'artisanat ou de commerces.
- Le patrimoine communal identifié dans le rapport de présentation et localisé sur les plans de zonage est destiné à être protégé et restauré dans les règles de l'art, il est également soumis à déclaration préalable et permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
- Dans le cas de construction enterrée ou semi-enterrée située en dessous de la voie supérieure, la mise en place d'un système de ventilation, un cuvelage et un drain sera obligatoire.



## ARTICLE Ua 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voirie publique.

## 2. VOIRIE

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

## **ARTICLE Ua 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### **a) EAUX USEES ET EAUX VANNES**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

#### **b) EAUX PLUVIALES**

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

### 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## **ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

## ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions 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.
2. Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
  - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
  - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
2. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
3. Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.
4. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

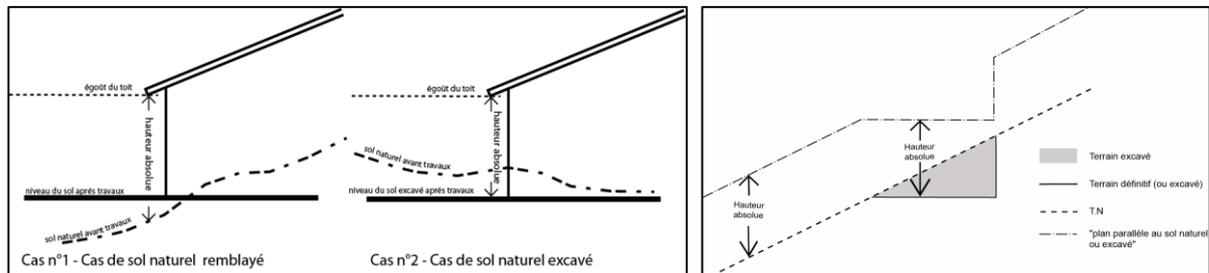
Le Schéma concept et la définition *de l'emprise au sol des constructions* figure en annexe du présent règlement.

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

## ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi la hauteur absolue est calculée :
  - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
  - Après travaux, en cas de sol naturel excavé



### 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur absolue ne doit pas être supérieure à 15 mètres.
- La différence de hauteur entre 2 constructions voisines ne pourra pas excéder 1 mètre par rapport à la construction la plus haute, sans dépasser 15 mètres.
- Toutefois, ne sont pas soumises à cette règle les constructions à usage d'équipement public ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.

## **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages urbains.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### **a) COUVERTURES**

##### **TOITURES**

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. 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, dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Est autorisée la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées. (Voir schéma en annexe)

⇒ **voir en annexe : méthode de calcul**

##### **DEBORDS DE LA COUVERTURE**

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

#### **b) FAÇADES**

##### **OUVERTURES**

- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.
- La proportion de vide sur le plein doit toujours être inférieure à 30%.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes recensées dans le rapport de présentation devront être préservées.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans écharpe.
- Les portes de garage seront pleines. 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.
- Les volets roulants pour les fenêtres et portes d'habitation sont interdits.
- ~~Les menuiseries doivent être en bois peint.~~
- **Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité, en particulier les menuiseries doivent présenter les « petits bois ». Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles**

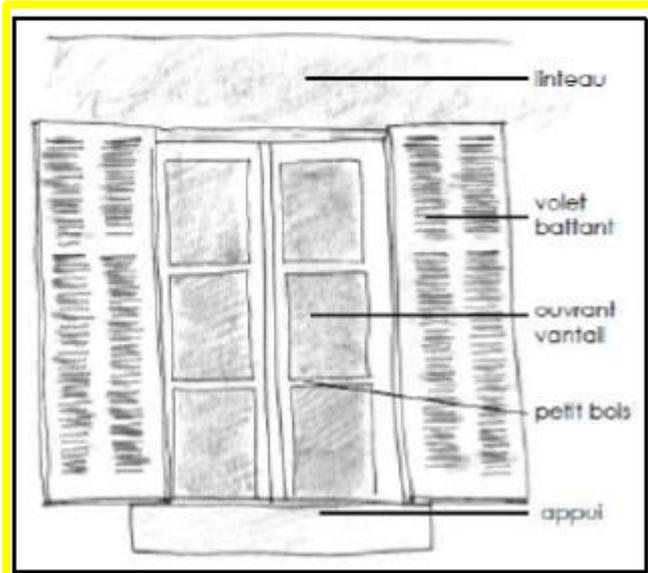


Schéma du dessin traditionnel des menuiserie avec « petits bois ».

#### **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 8m.
- Les gardes corps devront être en fer forgé.
- La profondeur du balcon devra être de 80 cm maximum.

#### **REVETEMENTS**

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou non enduits sont interdits.
- Les bardages et habillages en bois et verre sont interdits.

#### **ENDUITS**

- 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.

#### **COULEURS**

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. (se référer obligatoirement à la palette des couleurs en mairie).

#### **c) CLOTURES**

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au sol naturel.
- Seuls les murs pleins ou les grillages végétalisés sont autorisés.
- Les murs pleins seront en pierre ou parement de pierre **ou enduits**.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les gabions sont interdits en bordure de voie publique.

#### **d) INSCRIPTIONS PUBLICITAIRES**

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade.

**e) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES**

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires doivent être implantés de façon à être non visibles depuis les espaces publics et voies publiques.

**f) ANTENNES PARABOLIQUES**

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.

**g) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR**

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

**ARTICLE Ua 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

1. Les espaces libres de toutes constructions, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter au moins 30% du terrain. Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.
2. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
3. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

**ARTICLE Ua 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

# ZONE *Ub*

## *Caractère de la zone*

« La zone « Ub » représente la délimitation de l'extension du village. Elle constitue aujourd'hui l'un des espaces privilégiés du renouvellement urbain fondé sur la densification d'une mixité sociale et urbaine.

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

La zone Ub comporte ~~trois~~ **les** secteurs **suivants** :

- Ub<sub>s</sub> : pôle santé
- Ub<sub>a</sub> : secteur avec assainissement autonome
- Ub<sub>h</sub> : secteur des logements sociaux
- **Ub<sub>g</sub> : secteur où les constructions sont autorisées dans des polygones d'emprise maximale identifiés aux documents graphiques (plans de zonage)**

L'indice « r2 » indique un risque de mouvement de terrain :

Ub<sub>r2</sub>, Ub<sub>sr2</sub>

# ZONE Ub

## ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.
- Les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

## ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Pour tout projet d'au moins dix logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale. Le secteur Ubs (et Ubsr2) est exclusivement destiné aux activités liées à la santé.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE Ub 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

### 2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

#### **ARTICLE Ub 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) EAUX USEES ET EAUX VANNES**

En zone Ub **et son secteur Ubg** et Ubr2 :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

En secteur Uba :

- Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement autonome doivent être adaptées à la nature du terrain et respecter la réglementation en vigueur.
- L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné selon les capacités d'accueil de la future construction. (cf. document n°5.3 « annexes sanitaires » et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009).

###### **b) EAUX PLUVIALES**

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

##### **3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES**

- Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment.

#### **ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

#### **ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans la zone Ub et ses secteurs hormis le secteur Ubg**

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de :
  - 15 m par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD) 25 ;
  - 5.50 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.

2. Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
  - en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
  - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation de la modification n°3 du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

**Dans la zone Ub et tous ses secteurs**

3. L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.

**Dans le secteur Ubg**

- Toutes nouvelles constructions (hors piscine et locaux techniques liés à la piscine) doivent s'implanter dans les polygones d'emprise maximale identifiés aux documents graphiques.
- Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;

**ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans la zone Ub et ses secteurs hormis le secteur Ubg**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative ou à, au moins, 3 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - La construction des piscines non couvertes respectant un recul de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**Dans le secteur Ubg**

- Toutes nouvelles constructions (hors piscine et locaux techniques liés à la piscine) doivent s'implanter dans les polygones d'emprise maximale identifiés aux documents graphiques.
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction des piscines non couvertes respecte un recul de 1,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Schéma concept et la définition *de l'emprise au sol des constructions* figure en annexe n°6 du présent règlement.

Secteur de la zone Ub	Emprise maximale de la construction principale	Coefficient de jardin (article 13) minimum	Espace résiduel – emprise maximale des annexes
Zone Ub et secteur Ubr2	30% de la surface du terrain en zone U	40 %	30 %
Secteur Ubg	100% des polygones d'emprise maximale identifiés aux documents graphiques	40% du secteur Ubg	Non réglementé
Secteur Uba	20% de la surface du terrain en zone U	50 %	30 %
Secteur Ubh	60% de la surface du terrain en zone U	10 %	30 %
Secteur Ubs	70% de la surface du terrain en zone U	10 %	30% - 20%

Toutefois dans toutes les zones et secteurs, les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU et dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, pourront faire l'objet d'une extension de 20 % de leur surface de plancher.

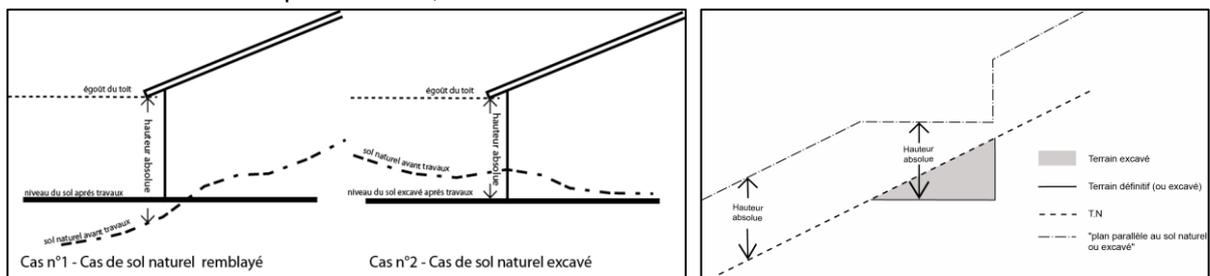
Dans le cas où la zone Ub, ou un de ses secteurs, ne concerne qu'une partie de l'unité foncière, les annexes doivent intégralement être situées sur la partie de l'unité foncière classée en zone U.

Pour les annexes : Les abris de jardin (en bois, en métal, serre en verre ou en polycarbonate) sont autorisés avec une emprise au sol cumulée, limitée à 15m<sup>2</sup> et leur hauteur limitée à 2,5 mètres au faitage.

## ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi la hauteur absolue est calculée :
  - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
  - Après travaux, en cas de sol naturel excavé



### 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- En secteur Ubs et Ubsr2 la hauteur est limitée à 15 mètres.

- En secteur Ubh la hauteur est limitée à 9 mètres.
- Dans toutes les zones ou secteurs, les constructions ne devront pas altérer la silhouette du village. Les hauteurs fixées précédemment pourront être diminuées à 3,5 mètres en cas d'impact paysager.
- Pour les abris de jardins (en bois, métal, verre ou polycarbonate) la hauteur au faitage est limitée à 2,5 mètres.

## ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### a) APPAREILS DE CLIMATISATION, ET D'EXTRACTION D'AIR ET DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUELABLE

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de ne pas être en saillie et de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulés derrière des dispositifs architecturaux.
- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés dans la zone Ub et tous ses secteurs.
- Dans la zone Ub et ses secteurs, ils seront intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent,...
- Dans la zone Ub, hormis pour le secteur Ubs « Pôle de santé » et pour les équipements scolaires, les installations seront discrètes et non visibles depuis les espaces et voies publics.

#### b) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au sol naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm maximum sauf impossibilité technique nécessitant une adaptation au terrain), enduites ou en pierres, ou en parements de pierres, et elles pourront être doublées de haies vives
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre.
- Les gabions sont interdits en bordure de voie publique.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

#### c) TOITURES

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés.
- La pente doit se situer entre 27% et 35%.
- Les toitures terrasses sont interdites par principe. Elles pourront être admises sur 30% maximum de la surface totale de la toiture sous réserve d'une absence d'impact sur la perception paysagère de l'ouvrage.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Est autorisée la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées. (Voir schéma en annexe)

⇒ **voir en annexe : méthode de calcul**

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

**d) COULEURS**

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. (Se référer obligatoirement à la palette des couleurs en mairie).

**e) REVETEMENTS**

- Ils doivent être obligatoirement en pierre ou en enduits traditionnels.
- Tout autre type de bardage et habillage (bois, verre...) est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les reprises partielles en cas de réparation devront pourrir être effectuées de manière identique à l'existant.

**f) OUVERTURES**

- La proportion de vide sur le plein doit toujours être inférieure à **50%**.

**g) BALCONS**

- Dans le secteur Ubg :
  - a. Les balcons donnant sur la Route Départementale n°25 sont interdits.
  - b. Les balcons autorisés seront implantés dans le polygone d'emprise maximale des constructions.
  - c. La profondeur des balcons autorisés est inférieure ou égale à 80 cm.

**ARTICLE Ub 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. 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. 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.

**ARTICLE Ub 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

1. La surface des terrains traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés doivent être au minimum de :
  - 40 % dans la zone Ub et Ubr2.
  - **40% dans le secteur Ubg**
  - 50 % dans le secteur Uba
  - 10 % dans le secteur Ubs
  - 10 % dans le secteur Ubh

Le schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du présent règlement.

2. **Dans la zone Ub et ses secteurs :** Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucune construction à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin. **Dans le secteur Ubg, ces espaces pourront également accueillir des espaces de stationnement aménagés, non imperméabilisés et végétalisés, garantissant leur intégration paysagère.**

3. Les espaces libres de toutes constructions, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter au moins 10% du terrain. Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions.
4. Dans les lotissements issus de divisions, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter 10% de la surface totale des terrains constitutifs du lotissement.
5. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
6. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
7. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
8. Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

#### **ARTICLE Ub 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

# ZONE **Uc**

## *Caractère de la zone*

« La zone « Uc » représente la délimitation d'une zone résidentielle située à l'est et au sud du village.

Elle constitue aujourd'hui l'un des espaces privilégiés du renouvellement urbain fondé sur la densification modérée et la mixité sociale et urbaine.

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

La zone « Uc » comporte des secteurs :

- Uca : à densité plus élevée
- Ucb : à densité modérée
- Ucc : à faible densité
- Ucdr2 : à plus faible densité et hauteur moindre
- Ucp : à plus faible densité et délimitant le périmètre du captage
- Ucpr2 : à plus faible densité et délimitant le périmètre du captage et concerné par un risque mouvement de terrain
- Ucr2 : à plus faible densité et concerné par un risque mouvement de terrain

# ZONE U<sub>c</sub>

## ARTICLE U<sub>c</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- En secteur U<sub>cp</sub> (et U<sub>cpr2</sub>) : tout forage non public est interdit (périmètre de protection des eaux).
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.
- Les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U<sub>c</sub> 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

### 2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

#### **ARTICLE Uc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) EAUX USEES ET EAUX VANNES**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

###### **b) EAUX PLUVIALES**

- 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- 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.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

##### **3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES**

- Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment.

#### **ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

#### **ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de
  - 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales (RD) ;
  - 5,50 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées, publiques **ou** privées **et ouvertes à la circulation, desservant une ou plusieurs habitations.**
2. Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.

#### **ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
2. La construction sur la limite séparative est autorisée pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteurs et caractères sensiblement identiques.
3. La construction sur la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments annexes (par leur fonction) dont la longueur en mitoyenneté n'excède pas :
  - a. le tiers de la longueur de la limite séparative
  - b. et une longueur maximale de 10 mètres.
4. Les piscines doivent respecter un recul de 1.5 mètres par rapport aux limites séparatives.
5. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le Schéma concept et la définition de l'emprise au sol des constructions figure en annexe n°6 du présent règlement.

Secteur de la zone Uc	Emprise maximale de la construction principale	Coefficient de jardin (article 13) minimum	Espace résiduel – emprise maximale des annexes
Secteur Uca	20% de la surface du terrain en zone U	60 %	20 %
Secteur Ucb	15% de la surface du terrain en zone U	60 %	25 %
Secteur Ucc	15% de la surface du terrain en zone U	50 %	35 %
Secteur Ucdr2	15% de la surface du terrain en zone U	60 %	25 %
Secteurs Ucp et Ucpr2	15% de la surface du terrain en zone U	55 %	30 %
Secteur Ucr2	15% de la surface du terrain en zone U	50 %	35 %

Toutefois dans toutes les zones et secteurs, les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU et dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, pourront faire l'objet d'une extension de 20 % de leur surface de plancher.

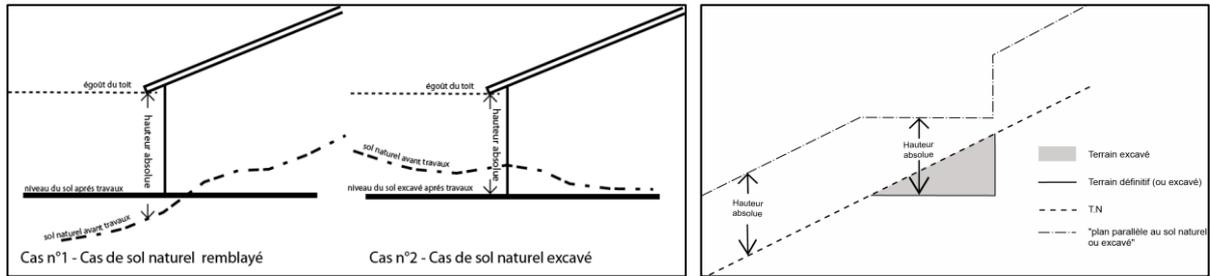
Dans le cas où la zone Uc, ou un de ses secteurs, ne concerne qu'une partie de l'unité foncière, les annexes doivent intégralement être situées sur la partie de l'unité foncière classée en zone U.

Pour les annexes : **Les abris de jardin (en bois, en métal, serre en verre ou en polycarbonate) sont autorisés avec une emprise au sol cumulée, limitée à 15m<sup>2</sup> et leur hauteur limitée à 2,5 mètres au faitage.**

## ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi la hauteur absolue est calculée :
  - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
  - Après travaux, en cas de sol naturel excavé



### 2. HAUTEUR ABSOLUE

#### Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ucdr2 :

- **Aucune construction ne doit comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1).** La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- La hauteur des constructions annexes situées en limite(s) séparative(s) est limitée à 3.5 m au faitage par rapport au terrain le plus bas.
- **Pour les abris de jardins (en bois, métal, verre ou polycarbonate) la hauteur au faitage est limitée à 2,5 mètres.**

#### Dans le secteur Ucdr2 :

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **3.5 mètres**.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
- **Pour les abris de jardins (en bois, métal, verre ou polycarbonate) la hauteur au faitage est limitée à 2,5 mètres.**

## ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

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

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### a) CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au sol naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm maximum sauf impossibilité technique nécessitant une adaptation au terrain), enduites ou en pierres, ou en parements de pierres, et elles pourront être doublées de haies vives
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre.
- Les gabions sont interdits en bordure de voie publique.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

### b) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera de préférence parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

### c) TOITURES

- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Dispositions spécifiques supplémentaires accordées aux sous-secteurs Ucr2, Ucb, Ucc, Ucp et Ucpr2 : Les toitures terrasses sont admises sur 30% maximum de la surface totale de la toiture et si elles n'ont pas d'impact sur l'aspect paysager.

### d) COULEURS

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. (se référer obligatoirement à la palette des couleurs en mairie).

### e) REVETEMENTS

- Ils doivent être obligatoirement en pierre ou en enduits traditionnels.
- Tout autre type de bardage et habillage (bois, verre...) est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les reprises partielles en cas de réparation devront pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

### h) OUVERTURES

- La proportion de vide sur le plein doit toujours être inférieure à **50%**.

## **ARTICLE Uc 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. 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. 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.

## **ARTICLE Uc 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

1. La surface des terrains traitée en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés doivent être au minimum de :
  - Dans le secteur **Uca**, **60%**.
  - Dans le secteur **Ucb**, **60 %**.
  - Dans le secteur **Ucc**, **50 %**.
  - Dans le secteur **Ucdr2**, **60%**.
  - Dans le secteur **Ucp et Ucpr2**, **55 %**.
  - Dans le secteur **Ucr2**, **50%**.

Le schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du présent règlement.

2. Dans les lotissements issus de divisions, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter 10% de la surface totale des terrains constitutifs du lotissement.
3. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
5. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
6. Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

#### **ARTICLE Uc 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

# ZONE *Ud*

## *Caractère de la zone*

« La zone « Ud » est affectée à l'hébergement touristique.

Cette zone « Ud » a vocation à accueillir les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'hébergement touristique et de camping »

# ZONE Ud

## **ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Sont en outre interdites, les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

## **ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel** : 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 (R.111-2 du code de l'urbanisme).

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, à condition de faire l'objet d'une opération d'ensemble : le projet doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs extensions, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements hôteliers et touristiques, sous réserve de respecter l'article 9.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.

## **ARTICLE Ud 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

### 2. VOIRIE

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

## **ARTICLE Ud 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### a) EAUX USEES

- Prioritairement, 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 à condition d'être regroupé : le dispositif d'assainissement non collectif regroupé comprend la collecte des effluents, le transport, le prétraitement, le traitement des eaux usées et l'infiltration des eaux traitées sur la parcelle. L'installation de l'assainissement non collectif regroupé devra respecter la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### b) EAUX PLUVIALES

- 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.
- Les eaux de piscines : Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux cadastrés et les cours d'eau. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

### 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment.

## **ARTICLE Ud 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

## **ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de :
  - 15 m par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD) 225 ;
  - 6 m par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes.

3. L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.

### ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

### ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Schéma concept et la définition de l'emprise au sol des constructions figure en annexe n°6 du présent règlement.

L'emprise maximale de toutes les constructions (annexes et piscines y compris) ne peut excéder 15 % de la surface du terrain d'assiette du projet, en zone Ud.

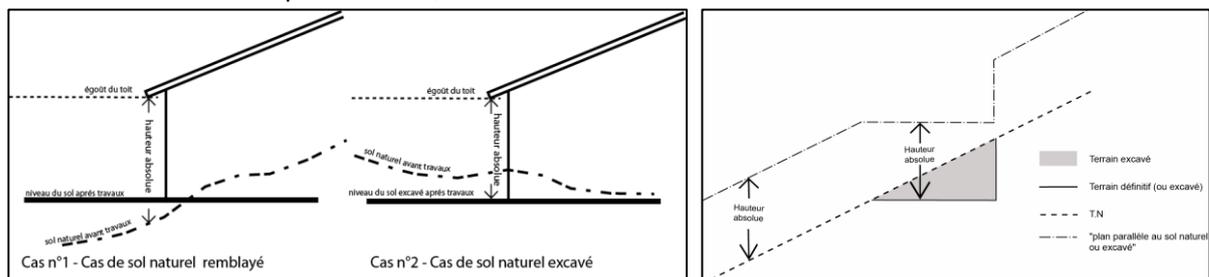
Toutefois, toutes constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU et dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, pourront faire l'objet d'une extension de 20 % de la surface de plancher initiale.

Pour les annexes : Les abris de jardin (en bois, en métal, serre en verre ou en polycarbonate) sont autorisés avec une emprise au sol cumulée, limitée à 15m<sup>2</sup> et leur hauteur limitée à 2,5 mètres au faitage.

### ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi la hauteur absolue est calculée :
  - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
  - Après travaux, en cas de sol naturel excavé



#### 2. HAUTEUR ABSOLUE

- Aucune construction ne doit comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1). La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 **9** mètres.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les abris de jardins (en bois, métal, verre ou polycarbonate) la hauteur au faitage est limitée à 2,5 mètres.

## **ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### **CLOTURES**

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au sol naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm maximum sauf impossibilité technique nécessitant une adaptation au terrain), enduites ou en pierres, ou en parements de pierres, et elles pourront être doublées de haies vives
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre.
- Les gabions sont interdits en bordure de voie publique.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

## **ARTICLE Ud 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules (automobiles et cycles) correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors de voies publiques à raison, à minima, d'une place par chambre d'hôtel, résidence de tourisme ou hébergement touristique.

## **ARTICLE Ud 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

1. **Dans la zone Ud : au moins 20%** de la surface des terrains doit être traité en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés et plantés.  
Le schéma concept des espaces verts de pleine terre figure en annexe du présent règlement :
2. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
4. Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

## **ARTICLE Ud 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

**Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

ZONES **AU**

# ZONE 1AU

## *Caractère de la zone*

« La zone « 1AU » représente la délimitation d'espaces stratégiquement situés au pied du noyau villageois, quartier La Ferrage - Les Clos, voués au renouvellement urbain et à la création d'une greffe villageoise.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la densification urbaine envisagée.

L'urbanisation de la zone 1AU devra impérativement respecter les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP n°1 « OAP du quartier La Ferrage - Les Clos » qui impose un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

# ZONE 1AU

## ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.
- Les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sous réserve de respecter le volet « programmation » et le volet « orientations d'aménagement » de l'OAP n°1 « OAP du quartier La Ferrage – Les Clos ».
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
- les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la topographie générale du site, la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- Est imposé sur l'ensemble de la zone, un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (*au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation*) représentant environ 20% de la surface de plancher totale.

## ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures, doit être assurée en dehors de la voirie publique.

### 2. VOIRIE

- La planche graphique de l'OAP n°1 « OAP du quartier La Ferrage – Les Clos » indique les intentions de voirie à respecter.

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures :
  - à 4 mètres de bande de roulement si la voie est à double sens,
  - à 2.50 mètres de bande roulement si la voie est à sens unique.
- La largeur des trottoirs devra impérativement être au moins égale à 1 mètre.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### 3. CHEMINEMENTS PIETONS

- La planche graphique de l'OAP n°1 « OAP du quartier La Ferrage – Les Clos » indique les intentions de sentiers piétonniers à respecter.
- Ceux-ci devront être les moins imperméabilisés possibles.

## **ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### **EAUX USEES ET EAUX VANNES**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

#### **EAUX PLUVIALES**

- 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée : les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment.
- Des aménagements de récupération des eaux pluviales devront être prévus sur le site, en aval des constructions. Ces aménagements seront intégrés au paysage (mare tampon, noues paysagères ...).

### 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.

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

#### **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

#### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute implantation de construction devra respecter les orientations d'aménagement de l'OAP n°1 « OAP du quartier La Ferrage – Les Clos ».
- Une implantation différente peut être appliquée dans les cas :
  - Des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - Des terrasses, des balcons, des pare-soleil, des auvents et des piscines.
  - De reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - De constructions de sous-sols et de parkings souterrains
- **L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.**

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

- Toute implantation de construction devra respecter les orientations d'aménagement de l'OAP n°1 « OAP du quartier La Ferrage – Les Clos ».
- Une implantation différente peut être appliquée dans les cas :
  - Des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - Des terrasses, des balcons, des pare-soleil, des auvents et des piscines.
  - De reconstructions sur emprises préexistantes.
  - De constructions de sous-sols et de parkings souterrains.

#### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

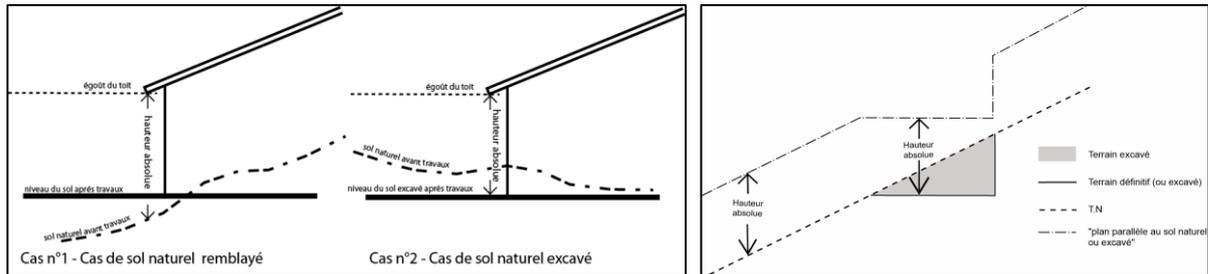
- Toute emprise au sol de construction devra respecter les orientations d'aménagement de l'OAP n°1 « OAP du quartier La Ferrage – Les Clos ».
- Une implantation différente peut être appliquée dans les cas :
  - Des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - Des terrasses, des balcons, des pare-soleil, des auvents et des piscines.
  - De reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - De constructions de sous-sols et de parkings souterrains.

Voir la définition de l'emprise au sol, à l'annexe 2 « lexique » du présent règlement.

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. CONDITIONS DE MESURE**

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi la hauteur absolue est calculée :
  - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
  - Après travaux, en cas de sol naturel excavé



## 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser :
  - **13 mètres** au sein de la phase 1 indiquée sur la planche graphique de l'OAP n°1.
  - **7 mètres** au sein de la phase 2 indiquée sur la planche graphique de l'OAP n°1.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- La hauteur des constructions annexes situées en limite(s) séparative(s) est limitée à 2.5 m au faitage par rapport au terrain le plus bas.
- La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de 2013 est limitée à 7 mètres.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier autorisées à l'article 1AU 2, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier autorisées à l'article 1AU 2, doivent respecter les orientations d'aménagement relatives au « paysage et patrimoine » inscrite à l'OAP n°1 « OAP du quartier La Ferrage – Les Clos ».
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES TOITURES

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés.
- La pente doit se situer entre 27% et 35%.
- Les toitures terrasses sont interdites par principe.
- Les toitures sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles du noyau villageois (tuiles rondes ou canal type DC10 vieillies et de teintes variées). Les débords avals de la couverture doivent être constitués, soit par une corniche, soit par une génoise.
- Les souches de toute nature doivent être traitées en mêmes teinte que les façades. En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Les superstructures apparentes (d'ascenseurs, de climatisation, d'aération) doivent être les plus discrètes possibles.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES OUVERTURES

- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très

légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines. (sous réserve des besoins RT 2012).

- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le village, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style traditionnel.
- Les portes anciennes des maisons du village et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.
- 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.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Seules les terrasses d'au moins 6 m<sup>2</sup> sont autorisées. En aucun cas elles ne seront obturées.

#### 4. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ENDUITS ET REVETEMENTS

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et leur composition doit se rapprocher des couleurs : " terre de sienne calcinée " et " terre d'ombre naturelle ou calcinée "
- Si les façades sont enduites : les enduits de façades doivent être réalisés en enduit intégrant dans leur composition chaux et sable. Ils doivent présenter un grain fin ( finition frottassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

#### 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES COULEURS

- Les teintes utilisées doivent faire référence aux pierres locales. Les teintes de base sont à utiliser dans leurs dégradés clairs à foncés. Les harmonies doivent toujours respecter la teinte de base majoritaire qui donne l'ambiance.

- Teintes de façade : les teintes de façades doivent reproduire les teintes à base de terre ou pierre naturelle (terre d'ombre naturelle, terre d'ombre calcinée, terre de Sienne calcinée) en évitant les ocres aux coloris trop saturés ou trop clairs.
- Teintes d'encadrement : les encadrements peints ne sont pas obligatoires. Ils ne se justifient que s'ils participent au caractère architectural de la construction. La teinte de l'encadrement est obtenue par un blanc plus ou moins coloré par la teinte de la façade. Le blanc pur est à proscrire.
- Les teintes des volets, serrureries, menuiseries, ouvertures... : les teintes peuvent contraster avec la teinte de base de la façade. Les teintes préconisées sont les suivantes : nuanciers de gris, nuanciers de verts, nuanciers de bleus, nuanciers de rouges.



#### 6. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES MENUISERIES

- Elles sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre-ville, de manière à préserver la typologie architecturale et l'identité des bâtiments anciens.
- Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le village. Les volets roulants sont autorisés selon la composition de la façade, sans être généralisés.

- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux.
  - Les portes de garage seront pleines.
7. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES INSCRIPTIONS PUBLICITAIRES ET ENSEIGNES
- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
  - Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux.
  - Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
  - En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade.
8. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ANTENNES PARABOLIQUES, APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR
- L'implantation des antennes paraboliques en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit, dans la mesure des possibilités de réception.
  - L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en façade sur rue ou en toiture est autorisée uniquement s'ils sont dissimulés derrière des dispositifs architecturaux (parois persiennées, claire-voie, jalousie), placés à une hauteur minimum de 2,30 mètres et sous réserve de ne pas être en saillie.
9. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES CLOTURES
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
  - En limites séparatives : les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou des murs pleins enduits ou en pierre sèche. Les clôtures doivent impérativement être perméables au ruissellement pluvial.
  - Les clôtures sur rue et voies publiques doivent être constituées soit :
    - Par des grilles et portails en serrurerie.
    - par un mur plein, en pierre sèche ou enduit en respectant les dispositions particulières concernant les couleurs des façades (voir ci-avant).
    - par des haies vives doublées ou non d'un grillage.
    - des grillages.
    - Les brises vues sont autorisées pour la crèche.
  - Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », les bâches, claustras et tout autre dispositif de clôture mobile, sont interdits.
  - La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80m.

#### **ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements). Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, en dehors des voies publiques.
- 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.
- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, non compris ceux désignés ci-après : Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux et de logements en accession à la propriété.
- Un minimum de 20 places de stationnement devra être prévu dans l'environnement immédiat du futur pôle médical.

- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

### **ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Rappel :** *la réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, voir en annexe du présent règlement.*

- Les espaces libres identifiées sur la planche graphique de l'OAP n°1 devront être préservés et aménagés en jardin public, placette publique ou aire naturelle de stationnement paysager.
- Les espaces libres devront respecter les orientations d'aménagement de l'OAP n°1 « OAP du quartier La Ferrage – Les Clos ».
- 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.
- Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés au sein de la réalisation de l'aire de stationnement.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus des essences suivantes, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

Arbres de tiges hautes :	Arbustes :	Fleurs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chêne liège</li> <li>• Charme commun</li> <li>• Chêne pubescent</li> <li>• Pin parasol ou pin pignon</li> <li>• Pin d'Alep</li> <li>• Erable champêtre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Olivier</li> <li>• Amélanchier ovalis</li> <li>• Buis</li> <li>• Cade</li> <li>• Genévrier commun</li> <li>• Romarin</li> <li>• Myrte commun</li> <li>• Ciste blancs</li> <li>• Coronille glauque</li> <li>• Ciste à feuille de sauge</li> <li>• Chèvrefeuille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aster à feuille de sedum</li> <li>• Anémone des jardins</li> <li>• Anémone couronnée</li> <li>• Myosotis des champs</li> </ul>

*(Voir page suivante)*

- Les plantations linéaires et les haies ne devront pas être mono-spécifiques (exemple : haie mono-spécifique de lauriers) ; les essences devront être variées.
- Les espèces invasives (Renouée du Japon, Robinier, Ailanthé Altissima, Erable Negundo, Murier de Chine) ou banales (Thuya) seront proscrites.
- Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

### **ARTICLE 1AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

### **ARTICLE 1AU 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions nouvelles d'habitation devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) inférieure à 50kWhép / m², conformément aux objectifs de la RT2012.

- La consommation conventionnelle en énergie primaire correspond à la somme des consommations du bâtiment en chauffage, refroidissement, éclairage, ventilation, auxiliaires et chauffage d'eau chaude sanitaire.

### ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

#### ESPECES VEGETALES A FAVORISER A CALLAS

Arbres de tiges hautes		
Chêne Liège	<i>Quercus suber</i>	
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescent</i>	
Pin parasol ou Pin pignon	<i>Pinus pinea</i>	
Pin d'Alep	<i>Pinus halepensis</i>	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	

Arbustes		
Olivier	<i>Olea europeae</i>	
Amélanquier ovalis	<i>Amelanchier ovalis</i>	
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	
Cade	<i>Juniperus oxycédrus</i>	
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	
Romarin	<i>Rosmarinus officinalis</i>	
Myrte commun	<i>Myrtus communis</i>	
Ciste blanc	<i>Cistus albidus</i>	

Arbustes		
Coronille Glaucue	<i>Coronilla valentina</i>	
Ciste à feuille de sauge	<i>Cistus salviifolius</i>	
Chèvrefeuille	<i>Lonicera implexa</i>	

Fleurs		
Aster à feuilles de sedum	<i>Aster sedifolius</i>	
Anémone des jardins	<i>Anemone hortensis</i>	
Anémone couronnée	<i>Anemone coronaria</i>	
Myosotis des champs	<i>Myosotis arvensis</i>	

# ZONE **2AU**

## *Caractère de la zone*

« La zone « 2AU » représente la délimitation d'espaces naturels situés à l'ouest du village, quartier le Camp de Pontes, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « stricte » dans la mesure où les voies et les réseaux existants à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la densification urbaine envisagée.

**Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme**

L'ouverture à l'urbanisation devra s'accompagner d'aménagements relatifs à la sécurité incendie.

Cette zone « 2AU » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, et des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'indice « r 2 » indique le risque de mouvement de terrain.

# ZONE 2AU

## ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

- Sont en outre interdites Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

## ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup>, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 35% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>.
- Les piscines, couvertes ou non, liées à une habitation existante.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.

## ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.

## ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. EAU POTABLE

- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et définies à l'article 2AU2 doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisées conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

### 2. ASSAINISSEMENT

#### EAUX USEES

- Prioritairement, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et définies à l'article 2AU2 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 individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### EAUX PLUVIALES

- 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.

### 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment.

## **ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

## **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de
  - 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale (RD) ;
  - 5,50 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
3. L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.

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

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions existantes autorisées à l'article 2AU 2 est limitée à 7 mètres.

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier autorisées à l'article 2AU 2, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au sol naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm maximum sauf impossibilité technique nécessitant une adaptation au terrain), enduites ou en pierres, ou en parements de pierres, et elles pourront être doublées de haies vives
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre.
- Les gabions sont interdits en bordure de voie publique.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

**ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Rappel :** *La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, voir en annexe du présent règlement.*

**ARTICLE 2AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

# ZONE 3AU

## *Caractère de la zone*

« La zone « 3AU » représente la délimitation d'espaces naturels stratégiquement situés en bordure de la route départementale 562 voués la création d'une zone d'activités artisanales, quartier des Vènes.

Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies et les réseaux existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et permettre la densification urbaine envisagée.

La zone 3AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) lesquelles traduisent le parti d'aménagement retenu (cf. document n°3 du PLU). Tout aménagement et toute construction doivent être compatibles avec les OAP.

Cette zone « 3AU » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'activités économiques, artisanales, et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

# ZONE 3AU

**Les OAP (document 2bis) accompagnent le règlement de la zone 3AU: le document des OAP et le règlement du PLU sont par conséquent à consulter conjointement.**

## **ARTICLE 3AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement des caravanes, mobil-homes et résidences mobiles de loisirs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et activités à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas.
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition.
- Les bâtiments d'exploitation et d'élevage agricoles
- Les ICPE soumises au régime d'autorisation.
- **Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.**
- **Les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.**

## **ARTICLE 3AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

⊕ *Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU 1 respectant le caractère de la zone et qui respectent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant cette zone. Consulter le document n°2bis du PLU.*

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.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électriques), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises au régime déclaratif sont autorisées à conditions :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
  - qu'elles constituent des activités ou services répondant aux besoins de la population de la zone ;
  - qu'elles n'entraînent aucune nuisance olfactive ou sonore,
  - qu'elles n'entraînent pas de gêne ou de dommage grave ou irréparable aux personnes ou aux biens en cas de panne, d'accident ou de dysfonctionnement.
- Les constructions et activités à destination d'artisanat et d'entrepôt.

- Le commerce : artisanat et commerce de gros. Le commerce de détail est autorisé à la double condition que :
  - l'activité commerciale soit liée à la production artisanale,
  - l'activité commerciale soit exercée dans l'atelier de l'artisan.

### **ARTICLE 3AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

⊕ Les conditions de desserte des terrains devront être réalisées en suivant le phasage prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Consulter le document n°2bis du PLU.

#### **ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **VOIRIE**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 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.
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **ARTICLE 3AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »).

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

- Prioritairement, 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 individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné selon les capacités d'accueil et la destination de la future construction.
- 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.
- 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.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

#### **EAUX PLUVIALES**

⊕ *Les conditions de gestion des eaux pluviales devront être réalisées en suivant le phasage prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Consulter le document n°2bis du PLU.*

- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration compatible avec les Orientations d'Aménagement et de programmation de la zone 3AU.
- Les mesures compensatoires définies par le Maître d'ouvrage seront soumises à l'avis du gestionnaire pour leur validation.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, s'il existe, est interdite.

#### **RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES**

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment, soit enterrées.

#### **DISPOSITION CONCERNANT LE RESEAU D'ENERGIE : DISTRIBUTION ET ALIMENTATION**

- Toute construction doit être raccordée aux lignes de distribution d'énergie électrique.
- 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.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

#### **ARTICLE 3AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

#### **ARTICLE 3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

⊕ *L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Consulter le document n°2bis du PLU.*

Toute construction doit respecter un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à la limite de l'axe de la Route Départementale ;
  - 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des autres voies existantes ou projetées ;
  - 20 mètres des berges du cours d'eau et des vallons.
  - Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas des bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.**

### ARTICLE 3AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

⊕ L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Consulter le document n°2bis du PLU.

Toute construction nouvelle doit respecter :

- Soit un recul de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.
- Soit jouxter une des limites séparatives dans le cas de constructions jumelées ou en bandes.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.

### ARTICLE 3AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Cet article n'est pas réglementé.

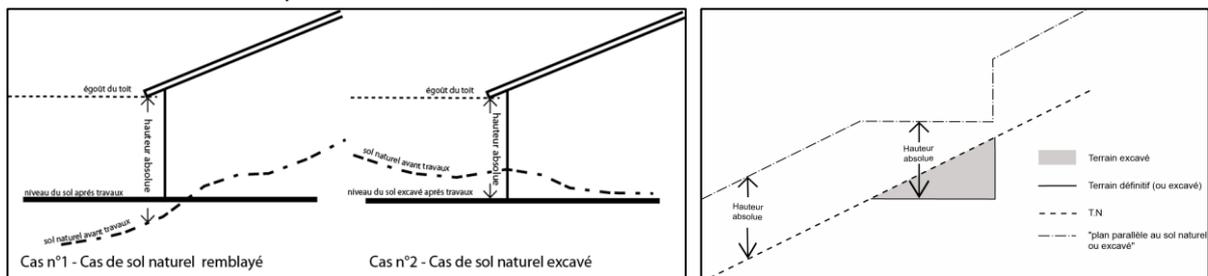
### ARTICLE 3AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Un pourcentage de la surface du terrain est affecté à l'emprise maximale des constructions :
- L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### ARTICLE 3AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi la hauteur absolue est calculée :
  - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
  - Après travaux, en cas de sol naturel excavé



HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à **9 mètres**, correspondant à la hauteur absolue de la construction (faitage) par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette du projet.
- 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, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être intégrés dans la toiture.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

⊕ *L'aspect extérieur des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Consulter le document n°2bis du PLU.*

#### DISPOSITION CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Les constructions ne doivent 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.
- Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOLUMETRIE

- Le gabarit général des constructions doit être harmonieux, les volumes simples. Lorsque deux volumes se groupent, l'assemblage doit être dicté par la configuration de la parcelle de préférence en alignement ou à angle droit entre deux volumes.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES FAÇADES

- 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.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES OUVERTURES

- Les volets roulants et grilles de protections des devantures sont à installer de préférence à l'intérieur des locaux ou encastré dans la façade.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES ELEMENTS ET OUVRAGES EN SAILLIE

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, soit :
  - les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux (en imposte ou en allège) afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
  - Soit leur implantation est autorisée en saillie sous réserve d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.
- 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.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et/ou de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc ...). Ils sont de couleur sombre et non réfléchissants.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES TOITURES, FAITAGE, DEBORDS DE LA COUVERTURE, TERRASSES

- Les toitures sont simples, à deux ou quatre pentes, la pente doit être de maximum 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être végétalisées.
- Les toitures peuvent être réalisées en tuiles canal ou en bac acier
- En cas de couverture bac acier, la couleur sera en harmonie avec le bâtiment en évitant les teintes claires. L'aspect sera mat.
- Les panneaux photovoltaïques seront intégrés à la toiture et non en surimposition.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES INSCRIPTIONS PUBLICITAIRES, ENSEIGNES ET DEVANTURES COMMERCIALES

- La publicité est interdite en dehors de l'agglomération de Callas (L581-7, L581-8 et L581-9 du code de l'environnement).
- 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.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas pour les clôtures dont une hauteur supérieure à 2 mètres est indispensable à la sécurisation du site concerné. Cette nécessité doit être dûment démontrée.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables
- Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, uniquement en front de voie ouverte à la circulation publique.
  - Les clôtures grillagées.
  - Les murs bahut enduit des deux côtés dans la limite de 60 cm de haut, surmontés d'un grillage.
- Les brises-vues, bâches, textiles et claustras sont interdits.
- Dans les zones de pentes et sur les terrains en restanques, notamment en limites séparatives, il convient de privilégier les clôtures grillagées à maille souple, qui épousent la topographie des terrains de manière discrète et se fondre dans le paysage.
- Les murs de soutènement et enrochements sont autorisés. Un accompagnement végétalisé, en proscrivant les espèces les plus inflammables et une intégration paysagère doivent être mis en œuvre. Une trop grande hauteur est à proscrire, l'effet de verticalité peut être gommé par la réalisation de paliers ou de restanques.

#### **ARTICLE 3AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Les dispositions suivantes s'appliquent :
  - 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 extérieurs sont conçus afin d'assurer leur perméabilité ou de compenser leur imperméabilisation.
- Caractéristiques techniques des stationnements
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements) pour les 4 roues.
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 3,5 m<sup>2</sup> (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 :
  - Il doit être réservé :
    - Destination bureau et services du secteur tertiaire : 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).
    - Destination artisanat, entrepôt, industrie, hangars agricoles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDP.
  - La norme applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces destinations sont le plus directement assimilables. 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.
- 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 3AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Rappel :** *la réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, voir en annexe du présent règlement.*

#### **COEFFICIENT DE JARDINS**

- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, à la nature en milieu artificialisé, 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.
- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter **au moins 30%** de la surface du terrain, dont au moins la moitié doit être maintenue en espace de pleine terre et être végétalisée.
- Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### **TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES**

- 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.
- Les espèces fortement inflammables sont proscrites (cyprès, bambou, photinia, cotonéaster, eucalyptus,...).
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées (strate herbacée et espèces buissonnantes uniquement).

### **ARTICLE 3AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

# **Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

ZONES **A**

# ZONE A

## *Caractère de la zone*

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

Dans cette zone « A », seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### La zone A comporte des secteurs :

secteur « Av » : secteur protégé pour raisons paysagères.

secteur « Af » : secteur à vocation agricole mais boisé.

Secteur « Afe » : secteur Af à sensibilité écologique forte.

La zone A comporte un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées  
STECAL « Ast » : dédié aux constructions destinées à l'événementiel polyvalent.

Pour plus de lisibilité et de facilité d'instruction, les dispositions ont été regroupées, par STECAL, à la suite du règlement général à la zone A.

L'indice « r2 » indique le risque de mouvement de terrain : Ar2, Avr2, Afr2.

# ZONE A

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.
- Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites en secteur Av et Avr2 afin de protéger les perspectives paysagères du piémont villageois.
- Toutes constructions d'habitation sont interdites en secteurs Af, Afe et Afr2.
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.
- Les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

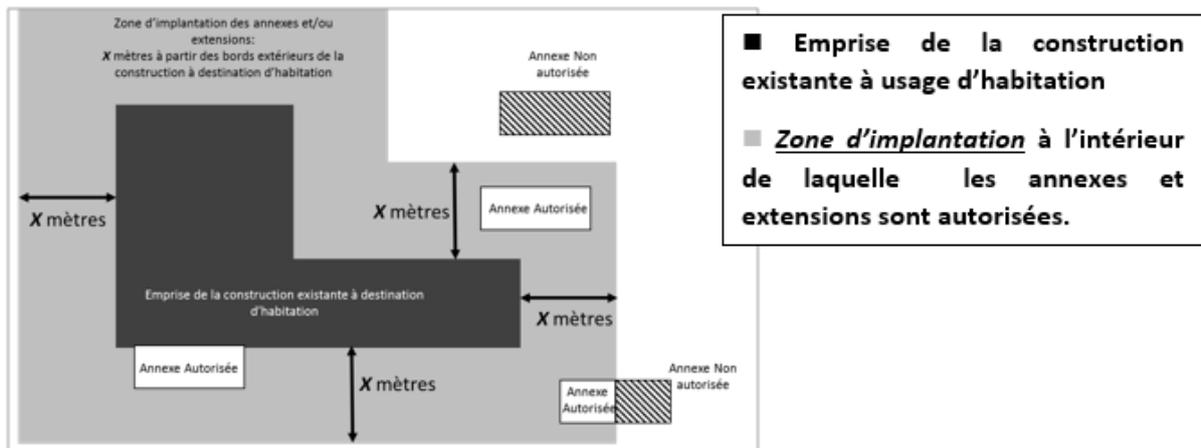
## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Rappel :

- *Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R.111-2 du code de l'urbanisme).*
- *Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 30 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.*
- *Le patrimoine communal identifié dans le rapport de présentation et localisé sur les plans de zonage est destiné à être protégé et restauré dans les règles de l'art, il est également soumis à déclaration préalable et permis de démolir.*

<b>1. En zone A et Ar2, et à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole</b> en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions : <i>(voir critères en annexe au règlement)</i>
--

1. Les constructions à usage d'habitation, ou leur extension, dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, La surface de plancher maximale autorisée est de 300 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée.
2. Les locaux complémentaires et annexes sont limités à **80 m<sup>2</sup>**, non compris les piscines dont le bassin est limité à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces locaux et annexes, ainsi que les extensions de la construction principale, devront être édifiés en totalité, dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation.

Schéma de la zone d'implantation :

↳ En cas de construction d'une annexe dépassant la limite de la zone d'implantation, seule la partie incluse dans la zone d'implantation sera autorisée.

3. Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
4. Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...)
5. 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).
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
7. Les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1,60 mètre.
8. Dans la zone du Plan, toute installation ou construction doit observer un recul de 30 mètres de part et d'autre du vallon de la Risse.
9. L'aménagement **d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation** à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

**2. Est autorisé l'accueil de campeurs à la ferme, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole :**

Ce type d'accueil à la ferme ne pourra accueillir que :

- Des tentes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes : dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs maximum par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an.

Cette activité d'accueil à la ferme est autorisée sous conditions cumulatives :

- Qu'elle ne donne lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
- Qu'elle soit réalisée dans le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.
- Qu'elle s'effectue sur l'unité foncière du siège d'exploitation à proximité des bâtiments existants.
- Que les hébergements ne soient pas visibles depuis les voies et espaces publics.
- Et que les hébergements ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement proche.

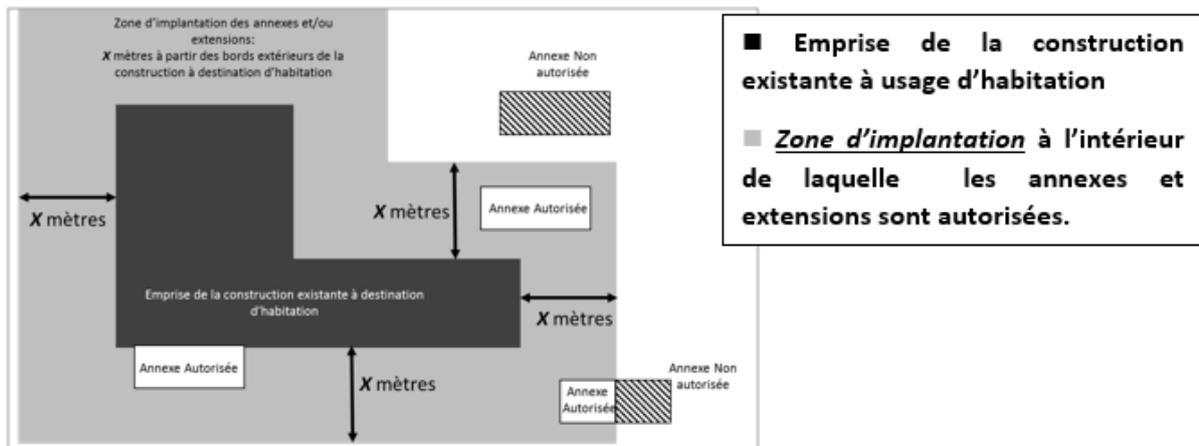
Pour toute construction liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

**3. Sont autorisés, pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU qui ne sont pas directement liés et nécessaire à une exploitation agricole** (art L151-12 du Code de l'Urbanisme) :

- En une ou plusieurs fois, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :
  - ↳ D'être limitée à **35 %** de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (construction initiale et extension comprise)
- Les annexes (garage, pool house, piscine...etc.) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées :
  - ↳ Dans la limite de **80 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes, hors piscines, édifiées sur une unité foncière, dont les abris de jardin (en bois, en métal, serre en verre ou en polycarbonate) d'une emprise maximale cumulée de **15m<sup>2</sup>**).
  - ↳ Les bassins des piscines sont limités à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - ↳ Toutes les annexes, y compris les piscines devront être édifiées **en totalité** dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale.

*Définition de la « zone d'implantation » :*



- ↳ Toutes les annexes doivent s'inscrire en totalité dans la zone d'implantation.
- ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, le principe d'implantation pourra être adapté.

**4. Dans l'ensemble de la zone A et Ar2, sont également autorisées les occupations et utilisations suivantes :**

1. Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone.
2. Les bâtiments identifiés au zonage et désignés en annexe n°10 n°11 du présent règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination suivant :
  - hébergement touristique,
  - hôtellerie,
  - restauration,
  - agritourisme,
  - habitations.

Dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU) : Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

3. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme). Les murs porteurs doivent permettre la réhabilitation du bâtiment.
4. Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies renouvelables, sous réserve qu'elles soient intégrées à la toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire ou des habitations. 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.*
5. Les piscines couvertes ou non.
6. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
7. Dans la zone du Plan, toute habitation doit observer un recul de 30 mètres de part et d'autre du vallon de la Risse.

#### **5. En secteurs Af, Afe et Afr2 sont autorisés :**

- **Rappel spécifique au secteur Afe:** *Tout défrichement d'une superficie, même fragmentée, de moins de 25 hectares devra faire l'objet d'une procédure « au cas par cas » auprès de l'Autorité Environnementale conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement, rubrique 51.*
- Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R.111-2 du code de l'urbanisme).
- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur la zone selon les critères définis en annexe.
- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies renouvelables, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments techniques agricoles. 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.
- les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1,60 mètre.

#### **6. En secteurs Av et Avr2 et à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions : (*voir critères en annexe au règlement*) :**

1. Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 35% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>.
2. Les piscines à proximité immédiate de l'habitation.
3. les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 1,60 mètre.
4. Pour les constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'exploitation, est autorisée une extension mesurée de 20% maximum de la surface de plancher - et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 250 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

#### 2. VOIRIE

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

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

#### 1. EAU POTABLE

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### **a) EAUX USEES**

- Prioritairement, 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 individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné selon les capacités d'accueil de la future construction. (cf. document n°5.3 « annexes sanitaires » et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

##### **b) EAUX PLUVIALES**

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.

3. AUTRES RESEAUX

- Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

**ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

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

1. Conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions de la zone A doivent être implantées à 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 562. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public.
2. En dehors de la RD562 soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, et compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
  - 15 mètres par rapport à l'axe des autres Routes Départementales (RD);
  - 5,50 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
3. Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, **et de 4 mètres pour les portails**, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
4. **L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.**
5. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation de la modification du PLU.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
  - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
  - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être réalisée en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants, sauf si impossibilité technique démontrée.

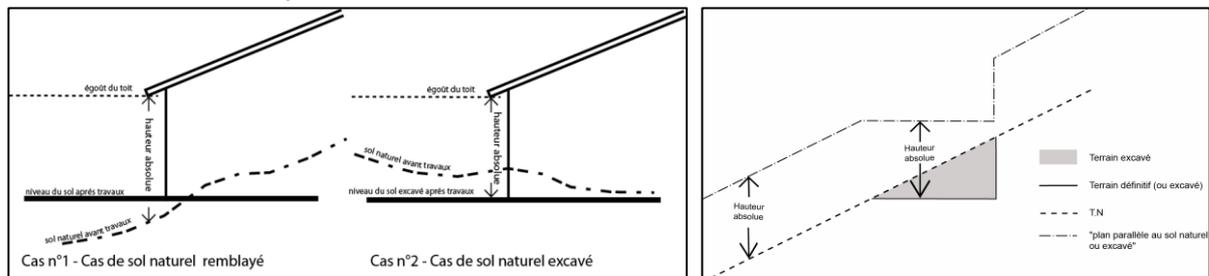
## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi la hauteur absolue est calculée :
  - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
  - Après travaux, en cas de sol naturel excavé



### 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres, **hormis les abris de jardins (en bois, métal, verre ou polycarbonate) pour lesquels la hauteur au faîtage est limitée à 2,5 mètres.**
- Ne sont pas soumis à cette règle :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - les bâtiments techniques pour lesquels la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égoût du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
  - aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.
  - Les extensions autorisées en **secteur Av et Avr2** (voir article A2 paragraphe 4), dont la hauteur devra être sensiblement égale ou inférieure à celle de la construction existante mesurée dans les conditions définies ci-dessus.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au sol naturel.
- Les murs pleins sont interdits à moins qu'ils soient réalisés en pierre.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm maximum sauf impossibilité technique nécessitant une adaptation au terrain), enduites ou en pierres, ou en parements de pierres, et elles pourront être doublées de haies vives
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les gabions sont interdits en bordure de voie publique.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

### **ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

- Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à une insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérives de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime et de 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 soient respectées.
- Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

### **ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

# STECAL Ast

## ARTICLE AST 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article Ast 2.
- Tout établissement recevant du public est interdit à moins de 30 m de l'axe du cours d'eau (vallon du Plan).
- L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.
- Le changement de destination du futur bâtiment est interdit.
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.
- Les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

## ARTICLE AST 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Rappel :

- *Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R.111-2 du code de l'urbanisme).*

### Sont autorisés

1. Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 30 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux aménagements paysagers.
2. Une construction destinée à l'évènementiel polyvalent (salle de réception) pour une superficie maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
4. Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone.
5. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.

### **ARTICLE AST 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

#### VOIRIE

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

### **ARTICLE AST 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### EAU POTABLE

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

#### ASSAINISSEMENT

##### **EAUX USEES**

- Prioritairement, 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 individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné selon les capacités d'accueil de la future construction. (cf. document n°5.3 « annexes sanitaires » et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

##### **EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.

#### DEFENSE INCENDIE

- 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 du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

#### AUTRES RESEAUX

- Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **ARTICLE AST 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

### **ARTICLE AST 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,50 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.
2. Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, **et de 4 mètres pour les portails**, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
3. **L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.**
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AST 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AST 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE AST 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise maximale au sol des constructions destinées à l'évènementiel polyvalent ne doit pas dépasser 250 m<sup>2</sup>
- L'emprise maximale des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## **ARTICLE AST 10 :HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction au faîtage ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol

### HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **5 mètres au faîtage**.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - les bâtiments techniques pour lesquels la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

## **ARTICLE AST 11 :ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### DISPOSITIONS GENERALES

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

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### **CLOTURES**

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au sol naturel.
- Les murs pleins sont interdits à moins qu'ils soient réalisés en pierres.
- Les gabions sont interdits en bordure de voie publique.

#### **INSCRIPTIONS PUBLICITAIRES ET ENSEIGNES**

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches.

#### **APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR**

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

#### **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES**

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction : toitures, garde-corps, brise-soleil, sous forme d'auvent, implantation

au sol, etc..., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

#### **ÉCLAIRAGES : RECOMMANDATIONS**

Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage émettra une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est de 5 mètres. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.

L'éclairage orienté en directions du cours d'eau est interdit dans une bande de 10 m depuis l'axe de celui-ci.

#### **ARTICLE AST 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE AST 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

- Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à une insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire entre le bâtiment et l'espace agricole avoisinant dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

#### **ARTICLE AST 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

#### **ARTICLE AST 15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matières de performance énergétique en vigueur.

L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques : le solaire passif est privilégié.

**Titre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

ZONES **N**

# ZONE **N**

## *Caractère de la zone*

« La zone « N » représente la délimitation des zones naturelles à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière, agricole ou pastorale.»

La zone N comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil mesurées :

Np : périmètre de protection des eaux

Nt : secteur destiné à l'accueil touristique

Ng : secteurs destinés aux activités artisanales ou commerciales.

L'indice « r1 » indique un secteur inconstructible du fait des risques de glissements ou d'effondrement des terrains.

L'indice « r2 » indique le risque de mouvement de terrain.

L'indice « r3 » indique un secteur inconstructible du fait des risques de chutes de blocs (gorges de Pennafort)

# ZONE N

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- **Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.**
- **Les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.**

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est strictement interdite dans les secteurs Nr1, Npr1 et Nr3.

Tout forage non public est interdit dans les secteurs Np, Npr1 et Npr2.

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

Rappel :

- *Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement autorisé au présent article N2 pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.*
- *Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 30 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.*
- *Le patrimoine communal identifié dans le rapport de présentation et localisé sur les plans de zonage est destiné à être protégé et restauré dans les règles de l'art, il est également soumis à déclaration préalable et permis de démolir.*

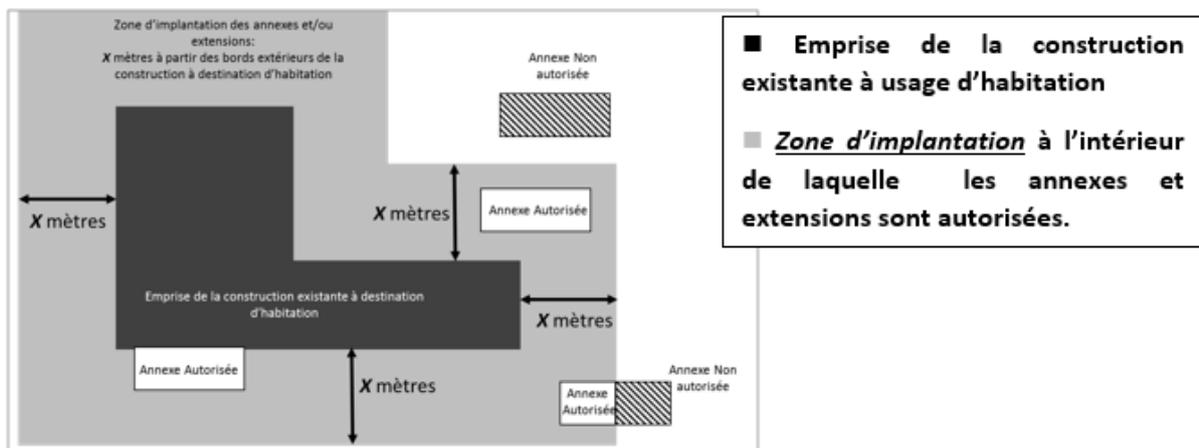
### 1. Pour l'ensemble de la zone N et Nr2 :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives à l'article N 11.
- Les constructions ouvrages et installations liés et nécessaires :
  - à l'exploitation, l'entretien de la forêt,
  - à la lutte contre les incendies,
  - à l'exploitation agricole, ou pastorale (bergerie).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
- **pour les bâtiments à destination d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU :**

- En une ou plusieurs fois, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition :
  - ↳ D'être limitée à **35 %** de la surface de plancher initiale existante, sans pouvoir excéder **300 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (construction initiale et extension comprise)
- Les annexes (garage, pool house, cuisine d'été, piscine...etc.) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation sont autorisées :
  - ↳ Dans la limite de **80 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes, hors piscines, édifiées sur une unité foncière, dont les abris de jardin (en bois, en métal, serre en verre ou en polycarbonate) d'une emprise maximale cumulée de **15m<sup>2</sup>**).
  - ↳ Les bassins des piscines sont limités à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - ↳ Toutes les annexes, y compris les piscines devront être édifiées en totalité dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de 30 mètres calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale.

Schéma de la « zone d'implantation » :



- ↳ Toutes les annexes doivent s'inscrire en totalité dans la zone d'implantation.
  - ↳ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, le principe d'implantation pourra être adapté.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme).

**2. Dans le secteur Nt :**

- Hostellerie de Pennafort : sont autorisées les constructions nécessaires au maintien et au développement de l'activité touristique. Ces constructions devront être implantées dans les limites de l'emprise maximale de construction définie au plan de zonage. Les constructions nécessaires à la sécurité incendie du site sont autorisées à l'extérieur des emprises maximales des constructions.

**3. Dans les secteurs Ng et Ngr2:**

Sont autorisés :

- Les dépôts de matériaux.
- Les hangars et bureaux nécessaires aux activités existantes.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage de commerce ou d'artisanat.

**4. Dans les secteurs Np, Npr1, Npr2**

- Ces secteurs sont soumis à l'application de l'arrêté de protection des ressources en eau potable. Cet arrêté interdit entre autres, certaines activités agricoles, la réalisation de forages

ou puits, le rejet des eaux usées domestiques... Voir les parcelles concernées et les activités réglementées dans l'arrêté de DUP, dans les Annexes Générales document n°5 du PLU.

- Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est strictement interdite dans le secteur Npr1.

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. VOIRIE**

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

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

#### **1. EAU POTABLE**

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires, à l'exception des parcelles situées en secteur Np.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) EAUX USEES**

- Prioritairement, 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 individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné selon les capacités d'accueil de la future construction. (cf. document n°5.3 « annexes sanitaires » et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

##### **b) EAUX PLUVIALES**

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
  - L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES
- Les citernes de gaz, de gasoil, et de récupération des eaux de pluies seront dissimulées.
  - Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions de la zone N doivent être implantées à 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 562.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public.
2. En dehors de la RD562 soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
  - 15 mètres par rapport à l'axe des autres Routes Départementales (RD);
  - 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
3. Une implantation différente peut être admise :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
4. Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, **et de 4 mètres pour les portails**, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
5. **L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.**

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
  - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé

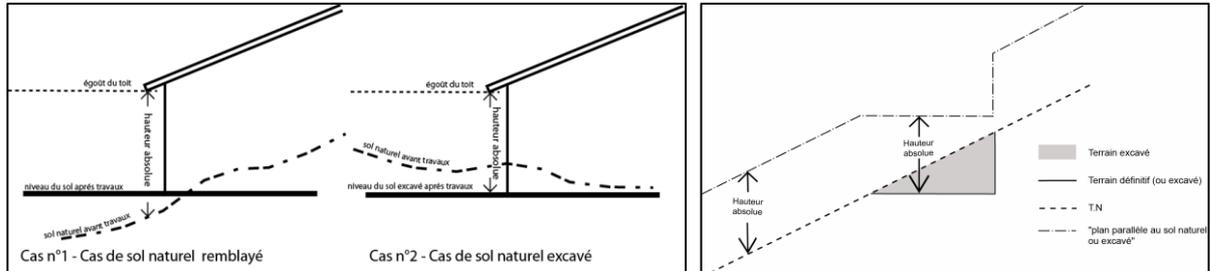
#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi la hauteur absolue est calculée :
  - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
  - Après travaux, en cas de sol naturel excavé



### 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres** ;
- Ne sont pas soumis à cette règle les bâtiments visés dans l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, identifiés aux documents graphiques, dont la hauteur originale est supérieure à 7 mètres ;
- Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres, **hormis les abris de jardins (en bois, métal, verre ou polycarbonate) pour lesquels la hauteur au faîtage est limitée à 2,5 mètres.**
- Ne sont pas soumises à cette règle les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

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

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

- Les panneaux photovoltaïques au sol pour l'alimentation en électricité d'une maison d'habitation sont autorisés à condition que l'installation ne soit pas perceptible depuis l'espace public, que l'installation ne nuise pas à l'aspect paysager, que l'installation ne nécessite pas de défrichage, que la surface cumulée des panneaux soit limitée à maximum 30 m<sup>2</sup>, que l'installation soit située au plus près du bâtiment à alimenter et, au maximum, dans un rayon de 30 mètres autour de la construction à alimenter.

#### CLOTURES

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au sol naturel.
- Les murs pleins sont interdits à moins qu'ils soient réalisés en pierre.

- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm maximum sauf impossibilité technique nécessitant une adaptation au terrain), enduites ou en pierres, ou en parements de pierres, et elles pourront être doublées de haies vives
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les gabions sont interdits en bordure de voie publique.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. 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.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
  - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
  - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
  - soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
  - en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci-dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune de Callas une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

1. Les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
3. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
4. Dans les secteurs Ng et Ngr2 : des plantations seront réalisées en bordure de voie afin de camoufler les dépôts de matériaux et les véhicules.
5. Le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour une construction, et/ou une extension concernant un Établissement Recevant du Public (ERP) recevant du public sensible et situé à proximité d'espaces agricoles cultivés, doit comporter une zone tampon végétalisée visant à constituer une protection phytosanitaire. La mise en place d'une haie anti-dérive continue, entre la parcelle traitée et l'établissement accueillant des personnes vulnérables, peut limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérives de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que les dispositions de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime et de 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 soient respectées.
6. Des zones tampons végétales (type haies) devront être mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une extension d'une construction existante ou d'une annexe bordant une parcelle agricole.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

# ZONE *Nh*

## *Caractère de la zone*

« La zone « Nh » représente la délimitation d'espaces dédiés au camping de la Haute Garduère.

Cette zone « Nh » a vocation à accueillir des constructions et installations à destination de camping sans augmentation de la capacité d'accueil du camping. »

# ZONE Nh

## ARTICLE NH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh 2 sont interdites.

- En outre, sont interdites les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

## ARTICLE NH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappel :** *Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R.111-2 du code de l'urbanisme).*

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics et à la prévention du risque incendie.
- Les installations et occupations du sol nécessaires à la mise en sécurité des biens et personnes au regard du risque incendie.
- La réhabilitation et la mise en sécurité des bâtiments existants.
- Les installations liées à l'activité de camping sans augmentation de la capacité d'accueil du camping.
- Les piscines couvertes ou non.
- Les aires de jeux.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.

## ARTICLE NH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

### 2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

#### **ARTICLE NH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU POTABLE**

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **EAUX USEES**

- L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné selon les capacités d'accueil de la future construction. (Cf. document n°5.3 « annexes sanitaires » et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009).
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

###### **EAUX PLUVIALES**

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures, 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 répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.

##### **3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES**

- Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment.

#### **ARTICLE NH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

#### **ARTICLE NH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.

**ARTICLE NH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE NH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE NH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE NH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

**ARTICLE NH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE NH 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. 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.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
  - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
  - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
  - soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
  - en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci-dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune de Callas une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

**ARTICLE NH 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Rappel** : La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, voir en annexe du présent règlement.

**ARTICLE NH 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

# ZONE **Nx**

## *Caractère de la zone*

« La zone « Nx » représente la délimitation des zones de protection de richesse économique réservées à l'exploitation de carrières et aux activités connexes. »

# ZONE Nx

## ARTICLE Nx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nx2 sont interdites.

- En outre, sont interdites les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et les éoliennes soumises à permis de construire (hauteur supérieure ou égale) à douze mètres.

## ARTICLE Nx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les carrières ;
- Les installations classées fixes ou mobiles strictement nécessaires à l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- Les installations classées afférentes aux activités de carrière, de traitement et utilisation des granulats (centrales à béton, centrales d'enrobage...), de remise en état du site, de compostage, de stockage et de recyclage de matériaux inertes ;
- Les bâtiments strictement réservés aux activités citées précédemment (locaux techniques, gardiennage...).
- Les ombrières de parking photovoltaïques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal le 24 octobre 2012.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE Nx 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

### 2. VOIRIE

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

## **ARTICLE Nx 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau, l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX USEES**

L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné selon les capacités d'accueil de la future construction. *(cf. document n°5.3 « annexes sanitaires » et notamment l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009).*

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

#### **EAUX PLUVIALES**

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

En l'absence de caniveau, fossé ou réseau, les eaux pluviales seront éliminées sur la propriété.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **3. AUTRES RESEAUX**

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## **ARTICLE Nx 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

## **ARTICLE Nx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 25 mètres de l'axe de la R.D. 562 et supérieure ou égale à 15 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

**L'implantation des portails pour accès des véhicules doivent respecter un recul par rapport à la limite du domaine public et des voies privées ou publiques existantes ou projetées, afin de permettre l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule et de faciliter l'accès à la voie.**

## **ARTICLE Nx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 20 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**ARTICLE Nx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

~~La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne au point bas le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.~~

~~Il n'est pas prévu de réglementer cet article.~~

**ARTICLE Nx 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

**ARTICLE Nx 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

**ARTICLE Nx 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

**ARTICLE Nx 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE Nx 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

Durant l'exploitation, tout espace libéré sera :

- a. remis en état ;
- b. amendé - si nécessaire et utile - en matière organique ;
- c. et sauf destination agricole, boisé par des espèces de haute tige ou aménagé en milieux ouverts dans les meilleures conditions possibles pour favoriser une recolonisation naturelle optimale.

**ARTICLE Nx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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

# **ANNEXES AU RÈGLEMENT**

## 1. Annexe au règlement de la zone "A"

---

### ***Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité***

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural :

- L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA). La SMA est fixée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016.
- Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.
- Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

## 2. Lexique

### **Adaptations mineures**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **Affouillement de sol**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres (article R 421-23 du code de l'urbanisme).

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Son usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : ateliers, abris bois, abris de jardin, abris d'animaux, piscines, terrasses, terrasses couvertes, locaux piscines, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, pool house, cuisine d'été ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Une annexe peut être implantée en contiguïté de la construction principale, comme en discontinuité. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Construction**

Une construction remplit les conditions suivantes :

- ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface ;
- et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Déclaration d'utilité publique (DUP)**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **Droit de Prémption Urbain (DPU) :**

Le code de l'urbanisme, dans son article L.211-1, autorise les communes dotées d'un PLU approuvé à instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par le plan de zonage.

Le DPU est un outil de politique foncière mis à disposition des communes. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Dans les zones soumises au DPU, les ventes d'immeubles ou de terrains font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son DPU dans un délai de deux mois. Dans ce cas, elle doit motiver son achat. En effet, l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves pour les réaliser) prévues au code de l'urbanisme. Ces opérations d'intérêt général concernent :

Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels (article L 300-1 du code de l'urbanisme).

### **Emplacement réservé**

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général, de l'habitat social etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois sont exclus, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (60 cm maximum) ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

### **Espace boisé classé**

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits « classés », à conserver, à protéger ou à créer : bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé... Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

### **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### **Existence légale**

L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :

- Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.
- Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.

### **Extension de construction**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique (*contiguïté*) et fonctionnel avec la construction existante.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...).

Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

### **Limites séparatives**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

### **Installation classée :**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégories des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie... Cette réglementation relève du code de l'environnement.

**Parcelle :**

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

**Secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : AUa1 et AUa2, Ni...).

**Servitude d'utilité publique**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, lignes électriques...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste des servitudes figure dans les annexes générales du PLU.

**Superficie du terrain**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, Cos etc.) est celle de l'unité foncière. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

**Surface de plancher (SP)**

**Article R111-22 du code de l'urbanisme :**

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

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

**Terrain (ou : unité foncière)**

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

### **Unité foncière (ou terrain)**

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

### **Voie**

**Voie publique** : l'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus). L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

**Voie privée** : constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

### **Zonage**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un signe (Ua, Ub, N, A...). Les limites de zones peuvent ne pas correspondre aux limites parcellaires.

### **Zone**

Un zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

### **Zone urbaine**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **Zones agricoles**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### **Zones naturelles**

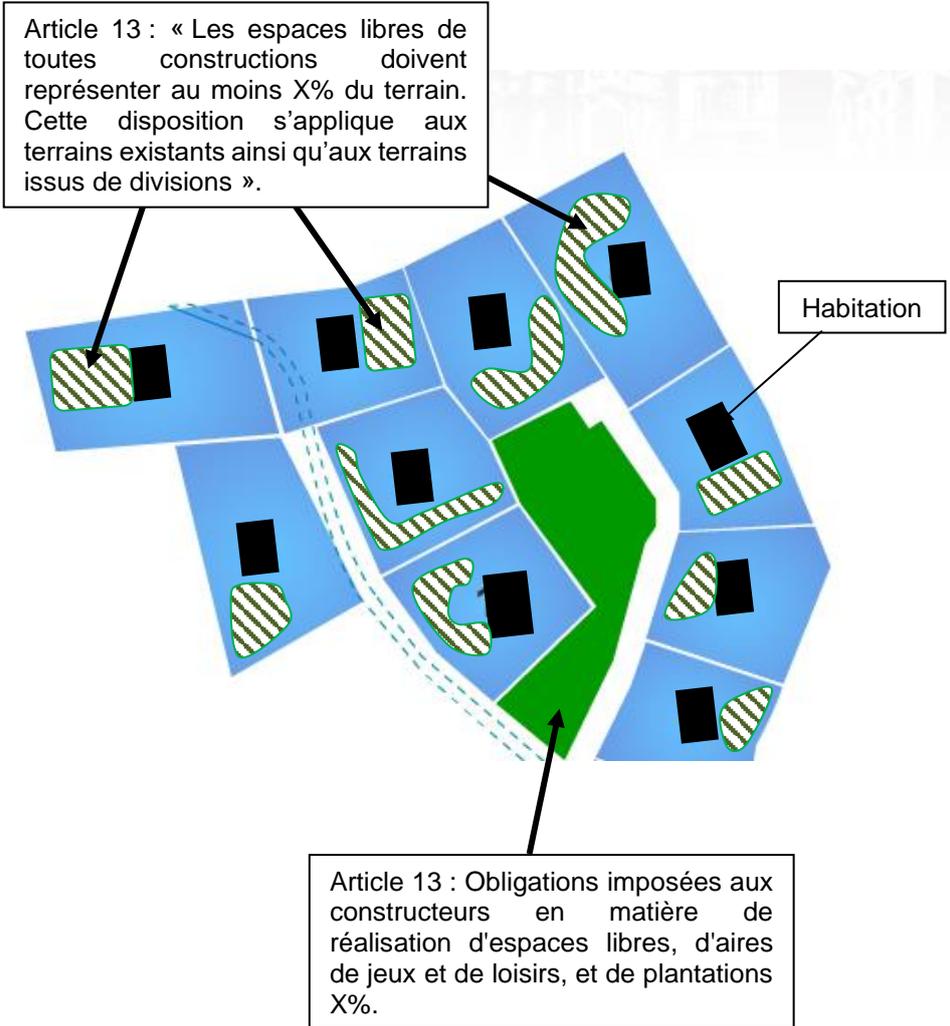
Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

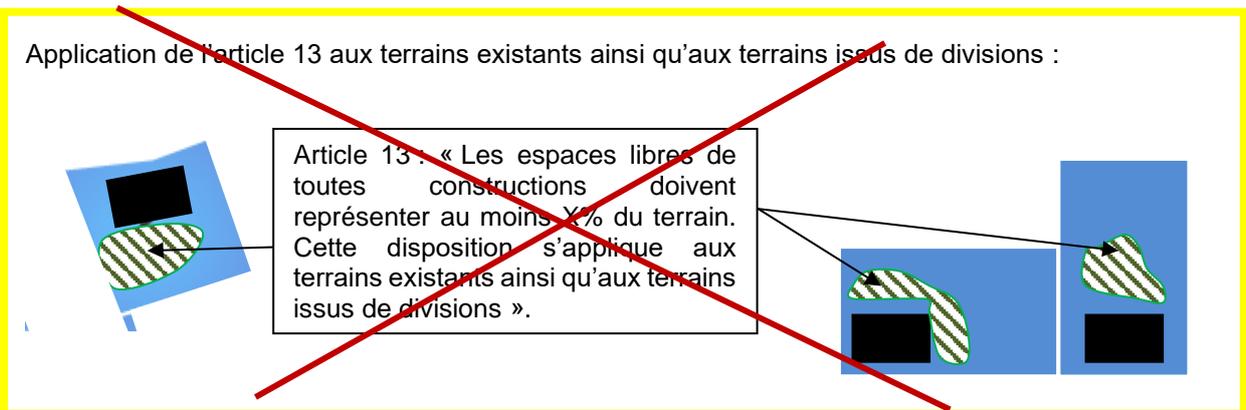
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### 3. Schéma illustrant l'article 13 : toutes zones sauf Ua

Application de l'article 13 aux lotissements :



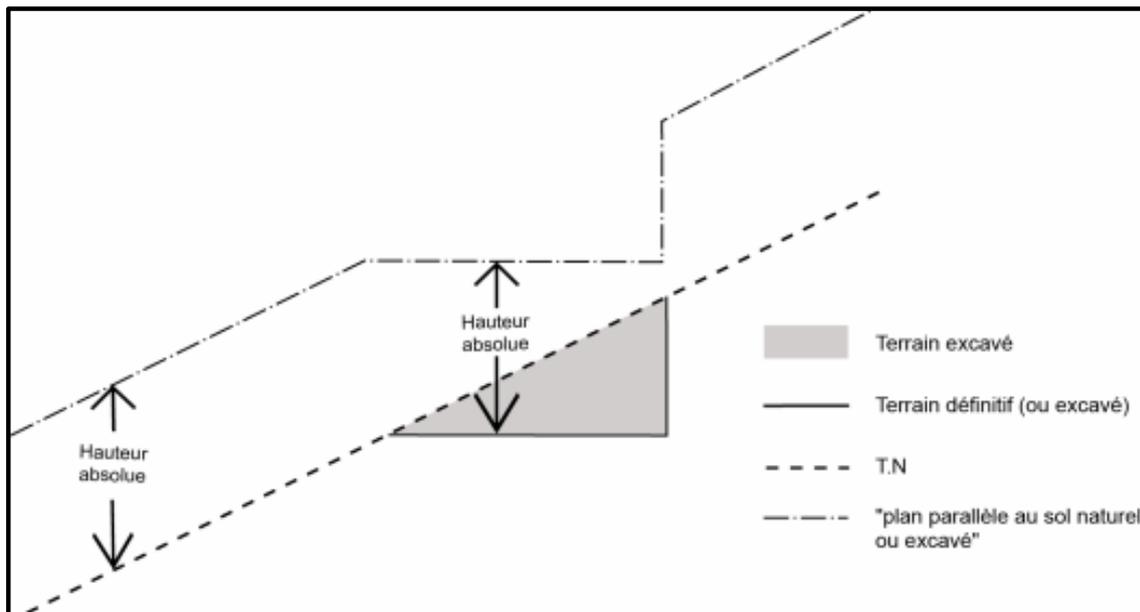
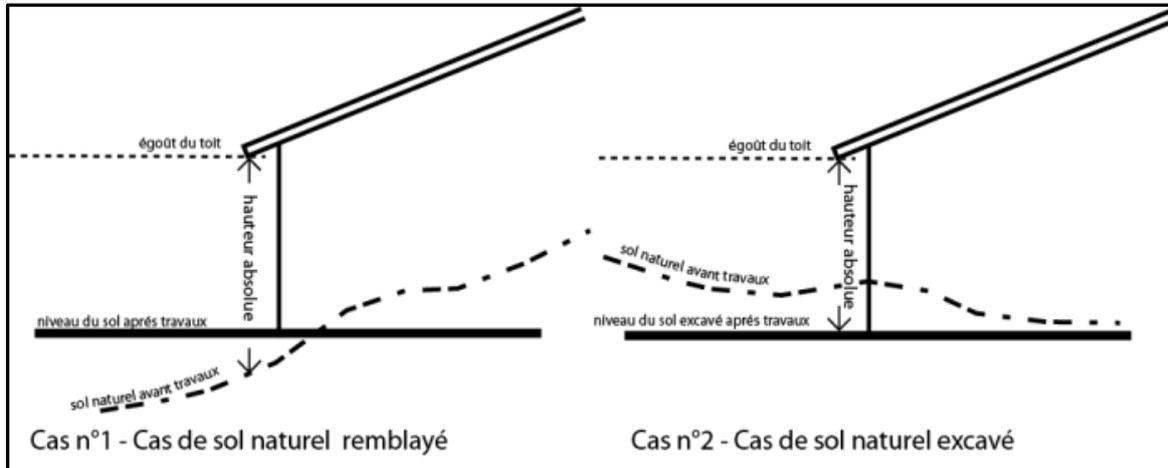
Application de l'article 13 aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions :



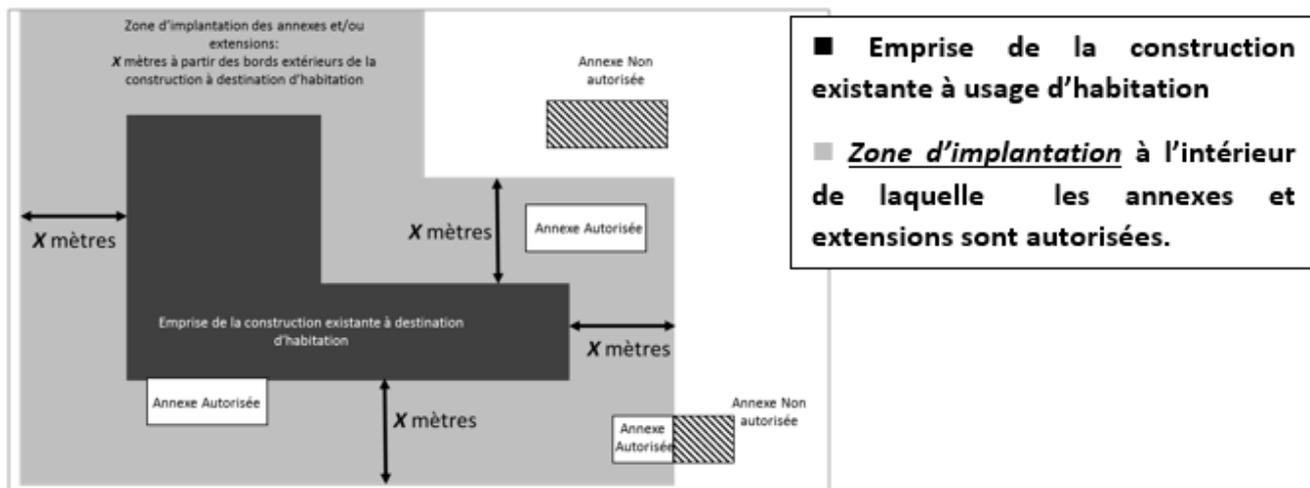
## 4. Méthodes de calcul : hauteur

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

- Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé,
- Après travaux, en cas de sol naturel excavé



## 5. Schéma concept de la « zone d'implantation », article 2 des zones A et N

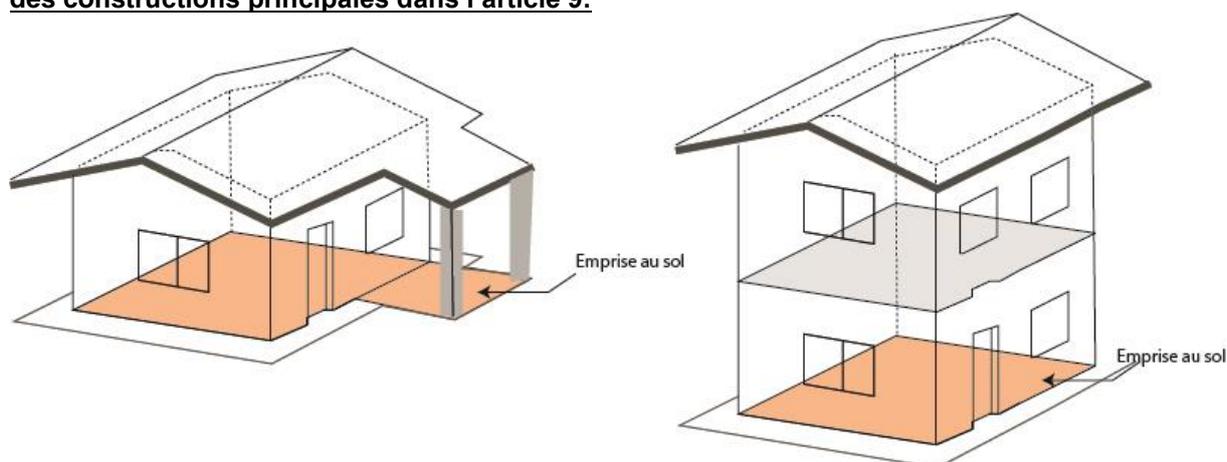


En cas de construction d'une annexe dépassant la limite de la zone d'implantation, seule la partie incluse dans la zone d'implantation sera autorisée.

## 6. Schéma concept des articles 9 et 13

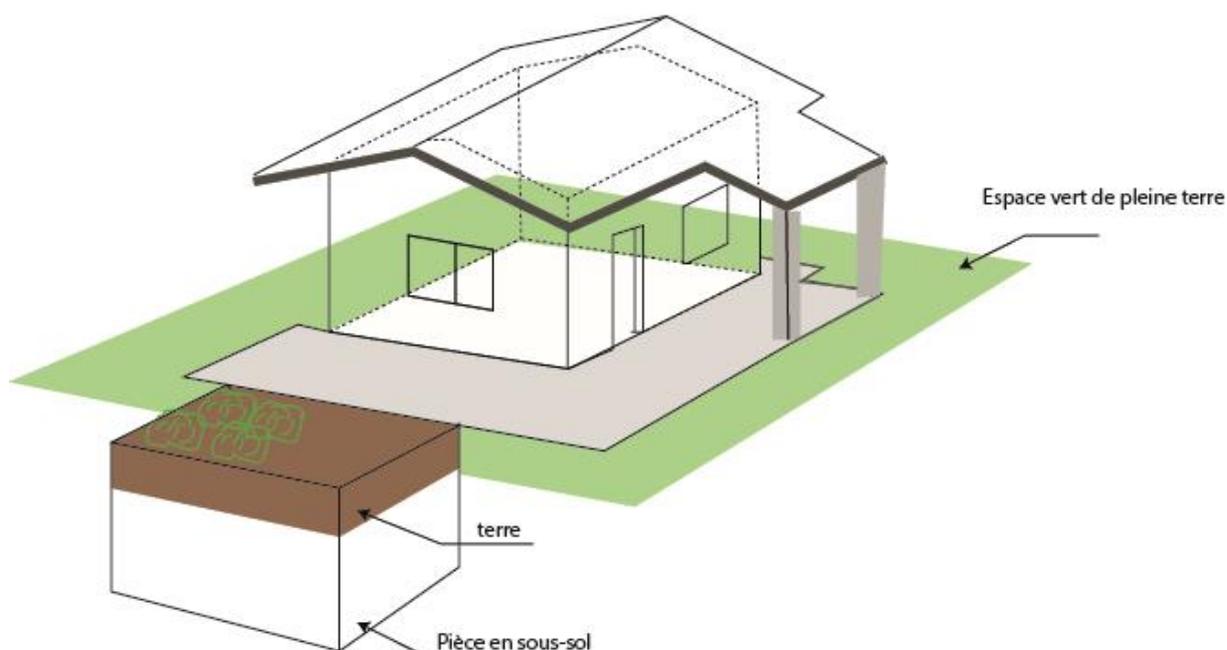
### Schéma de principe concernant la définition de l'emprise au sol

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. Les terrasses de plein pied n'ayant ni surélévation significative ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol. **Le PLU réglemente l'emprise au sol des constructions principales dans l'article 9.**

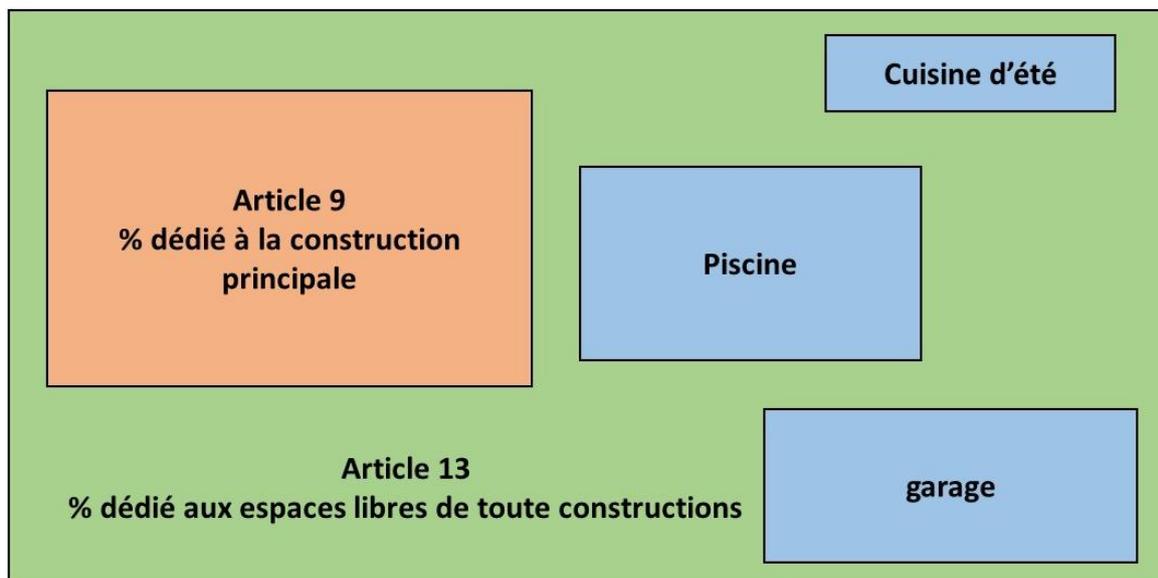


### Schémas de principe concernant les espaces verts de pleine terre

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle dont le pourcentage minimal est indiqué à l'article 13 des différentes zones et secteurs composant ce règlement, 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. **Le PLU réglemente les espaces libres dans l'article 13.**



**Schéma explicatif des articles 9 et 13 du règlement du PLU**



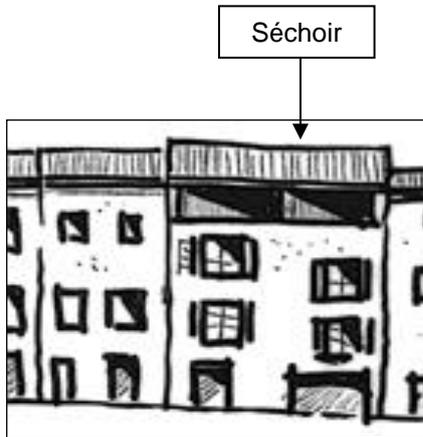
 L'article 13 peut définir un pourcentage dédié aux espaces libres de toute construction, végétalisés et non imperméabilisés  
*Exemple : au minimum 40%*

 L'article 9 peut définir un pourcentage d'emprise maximale des constructions (hors annexes et hors piscines)  
*Exemple : au maximum 25 %*

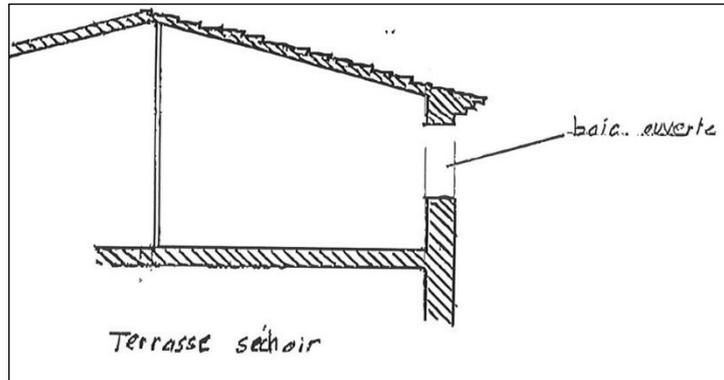
 Le % restant concerne l'emprise des annexes et des piscines  
*Exemple : au maximum 35 % = 100% - (40% + 25%)*

## 7. Toitures séchoir ou « sèches figures »

Croquis indicatifs :



TERRASSE SECHOIR :



## 8. Arrêté préfectoral portant sur le débroussaillage

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Service Environnement et Forêts



Toulon, le 30 MARS 2015

### ARRETE PREFECTORAL

portant règlement permanent du débroussaillage  
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le  
département du Var

**LE PREFET DU VAR**  
**Officier de la Légion d'Honneur,**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16,  
L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L.  
2215-1,

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les  
communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des  
services, des organismes publics de l'État dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale  
de sécurité et d'accessibilité,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par  
Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques  
d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var  
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9  
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courrier [ddtm@var.gouv.fr](mailto:ddtm@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

**CONSIDERANT** que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillage pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

**CONSIDERANT** que le débroussaillage obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

**SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,**

**ARRETE :**

**Article 1 : Champ d'application**

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues<sup>1</sup>,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent<sup>2</sup>.

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur [www.slgvar.fr](http://www.slgvar.fr)

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillage ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillage sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

#### **Article 2 : Finalités du débroussaillage obligatoire**

Le débroussaillage obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillage doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

#### **Article 3 : Définitions**

Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut

Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres

Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste

Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs

Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase

Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

#### **Article 4 : Modalités techniques du débroussaillage**

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.
3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.
4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.
5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.
6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.
10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.
11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage. Cette élimination peut notamment être effectuée par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

#### **Article 5 : Débroussaillage le long des infrastructures linéaires**

##### **a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :**

- **Autoroutes, routes nationales et routes départementales** : le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- **Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée** : le

débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plateforme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

**- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 :** le débroussaillage sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

#### b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

#### c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

*d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité*

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- **Lignes à basse tension (BT) à fils nus** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus** : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés** : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à haute tension (HTB)** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage dans un rayon de 5 mètres.

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définies à l'article 1 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

**Article 6 : Porter à connaissance**

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

**Article 7 : Contrôles et sanctions**

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. A cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissioner des agents

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravanning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

#### **Article 8 : Abrogation**

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillage obligatoire sont abrogés.

#### **Article 9 : Voies de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

#### **Article 10 : Exécution**

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.

  
Pierre SOUBELET

## 9. Arrêté préfectoral de dispense de déclaration en EBC

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
SERVICE ENVIRONNEMENT ET FORET



### ARRETE PREFECTORAL PORTANT DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN ESPACE BOISE CLASSE

Le PREFET du Var,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies des forêts, landes, garrigues et maquis en date du 26 mai 2010,

Vu l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 02 août 2012,

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et d'exploitation normale,

Considérant qu'il convient également d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Considérant que le classement en espace boisé classé de certains terrains ne doit pas constituer un obstacle à la mise en œuvre des dispositions édictées en matière de débroussaillage pour assurer la prévention des incendies de forêt, en faciliter la lutte et en limiter les conséquences,

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

### ARRETE

**Article 1er** : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du peuplement, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 2 : Coupes rases de peuplement résineux ou de peupleraie artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.
- Catégorie 3 : Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux arrivés à maturité, sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.
- Catégorie 4 : Coupes d'amélioration ou d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.
- Catégorie 5 : Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes de futaie irrégulière ou dites de jardinage).
- Catégorie 6 : Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins du tiers du volume ou moins de la moitié des tiges sur pied et préservant la continuité écologique de la ripisylve.
- Catégorie 7 : coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres, notamment après incendie.

**Article 2** : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

- les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales à 1 hectare si la pente est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 5 hectares si la pente est de 40 à 100 %, ou inférieures ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 40%,
- les parcelles à exploiter ne sont pas situées dans :
  - une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un document d'urbanisme rendu public ou approuvé,
  - une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
  - une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
  - les périmètres rapprochés de captage,
  - les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
  - les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,

**Article 3** : Sont autorisées, en application des articles L. 130-1 (alinéa 8) et R. 130-1 (alinéa 6) du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 (alinéa 5) et R. 130-1 (alinéa 1), les coupes entrant dans la catégorie suivante : « coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre des dispositions relatives aux articles L. 131-7 et 8, L. 131- 10 à 18, L. 133- 3 et 4, L. 134- 2, L. 134-4 à 6, L. 134- 8 à 14, L. 134-17, L. 163-5, R. 131- 5 et 6, R. 131-13 à 17, R. 134-2, R. 134-4 à 6 du code forestier, prescrivant des débroussailllements ou des dispositions relatives au débroussailllement édictés par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles. »

**Article 4** : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L 130.I du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L. 130-1 et R 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**Article 5** : Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1979 modifié portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département du Var et du 21 février 2011 portant dispense de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires à la mise en œuvre du débroussailllement obligatoire et des équipements DFCI sont abrogés.

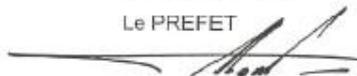
**Article 6** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

**Article 7** : Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissement, les maires, le directeur départemental de la sécurité publique, le colonel commandant le groupement de gendarmerie, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts Alpes Maritimes-Var, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts.

Fait à TOULON, le

30 AOUT 2012

Le PREFET



Paul MOURIER

## 10. Arrêté préfectoral approuvant le RDDECI



PREFET DU VAR

PREFECTURE DU VAR  
Cabinet du préfet  
Service Interministériel de Défense  
et de Protection Civile (SIDPC)

### ARRETE PREFECTORAL n° 2017/01-004 du 8 février 2017 PORTANT APPROBATION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DU VAR

**Le Préfet du Var,**  
Officier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2213-32, L 2225-1 à L 2225-4, L 5211-9-2-I, R 2225-1 à R 2225-10 ;

Vu le code de la sécurité intérieure, et notamment le livre VII dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'urbanisme, article R.111-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son livre 1<sup>er</sup>. titre II, chapitres I à III, dans ses parties législative et réglementaire ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.211-1, L.214-1 et suivants et L.214-8 ;

Vu le décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ;

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 1978 modifié approuvant le règlement d'instruction de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux ;

Vu l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements publics ;

Vu l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 novembre 2007 portant approbation du schéma départemental d'analyse et de couverture des risques du Var ;

Vu l'arrêté n° INTE 1522200A du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de défense extérieure contre l'incendie et abrogeant la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, la circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales et la circulaire du 9 août 1967 relative au réseau d'eau potable, protection contre l'incendie dans les communes rurales ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 janvier 2015 portant approbation du règlement opérationnel du service départemental d'incendie et de secours du Var ;

Vu la délibération du conseil d'administration du service départemental d'incendie et de secours du Var n° 16-99 en date du 20 décembre 2016 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ;

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var et de Madame la présidente du conseil d'administration du Service Départemental d'incendie et de Secours du Var,

### ARRETE

**Article 1 :** Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) annexé au présent arrêté est approuvé. *Il est consultable aux SDRS ou préfecture du Var.*

**Article 2 :** Le présent arrêté prend effet à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

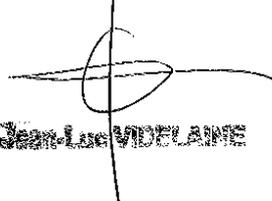
**Article 3 :** Le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet du Var ;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'intérieur ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon (5 rue Racine – BP 40510 83 041 TOULON CEDEX 9).

**Article 4 :** La secrétaire générale de la préfecture du Var, le sous-préfet, directeur de cabinet du préfet du Var, les sous-préfets de Draguignan et de Brignoles, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur du service départemental d'incendie et de secours du Var, les maires du département du Var, les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

TOULON, le 09 Mars 2017

Le Préfet,

  
Jean-Luc VIOLETTA

## 11. Bâtiments autorisés à changer de destination

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

Les bâtiments identifiés dans le tableau ci-dessous sont situés en zone Agricole « A ».

N°	Désignation	Localisation	Photos	Nouvelles destinations autorisées
1	Bastide du Plan	Parcelle n°146		Habitation, hébergement touristique et restauration
2	Ferme Gantelme	Parcelles n°609, 608, 607, 606		
3	Mas Simpelaere	Parcelle n°363		
4	Mas Cicala et Bergerie	Parcelles n°513, 515	 	
5	Bastide Hickman	Parcelles n°208, 209		

N°	Désignation	Localisation	Photos	Nouvelles destinations autorisées
6	Bastide et bergerie Guignon	Parcelle n°75		
7	Ferme du Petit Siai	Parcelle n°158		
8	Le Grand Siai	Parcelles n°211, 245, 240, 218		Habitation, hébergement touristique et restauration
9	Bâtiments agricoles Paycavier	Parcelles n°662, 663		
10	Ancien moulin Le Plan	Parcelle n°800		Habitation
11	Quatre Chemins	Parcelle n°581		Hébergement touristique

## 12. Liste des espèces exotiques envahissantes



<sup>1</sup> Conservatoire botanique national alpin &

<sup>2</sup> Conservatoire botanique national méditerranéen de Porquerolles

### Liste des espèces végétales exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de Provence-Alpes-Côte d'Azur



Région  
Provence  
Alpes  
Côte d'Azur



Eléonore TERRIN<sup>1,2</sup>  
Katia DIADEMA<sup>2</sup>  
Noémie FORT<sup>1</sup>

Octobre 2014

En aucun cas cette liste scientifique des espèces végétales exotiques envahissantes et potentiellement envahissantes de la région PACA destinée à la gestion des milieux (hors milieux urbains) n'a une valeur réglementaire. Elle participe à l'amélioration des connaissances des espèces végétales exotiques en région PACA et permet d'aider les gestionnaires de milieux naturels et semi-naturels à prioriser et orienter leurs actions de gestion.

Typologie et définition des différentes catégories d'EVEE et EVEpotE

Catégories	Définitions	Statuts
<b>Majeure</b>	Espèce végétale exotique assez fréquemment à fréquemment présente sur le territoire considéré et qui a un recouvrement, dans ses aires de présence, régulièrement supérieur à 50%	Espèce végétale exotique envahissante (EVEE)
<b>Modérée</b>	Espèce végétale exotique assez fréquemment à fréquemment présente sur le territoire considéré et qui a un recouvrement, dans ses aires de présence, régulièrement inférieur à 5% et parfois supérieur à 25%	
<b>Emergente</b>	Espèce végétale exotique peu fréquente sur le territoire considéré et qui a un recouvrement, dans ses aires de présence, régulièrement supérieur à 50%	
<b>Alerte</b>	Espèce végétale exotique peu fréquente sur le territoire considéré et qui a un recouvrement dans ses aires de présence soit toujours inférieur à 5% soit régulièrement inférieur à 5% et parfois supérieur à 25%. De plus, cette espèce est citée comme envahissante ailleurs* ou a un risque intermédiaire à élevé de prolifération en région PACA (d'après Weber & Gut modifié).	Espèce végétale exotique potentiellement envahissante (EVEpotE)
<b>Prévention</b>	Espèce végétale exotique absente du territoire considéré et citée comme envahissante ailleurs* ou ayant un risque intermédiaire à élevé de prolifération en région PACA (d'après Weber & Gut modifié).	

\*dans un territoire géographiquement proche et à climat similaire

Tableau d'aide à la décision pour la gestion et l'utilisation des EVEE et EVEpotE en région PACA suivant le type de milieu, la catégorie de l'espèce.  
Les actions prioritaires sont regroupées dans ce tableau et correspondent aux priorités 1, 2, 3.

A partir des listes d'EVEE et EVEpotE destinées à la gestion des milieux naturels, semi-naturels et anthropisés					
Catégories Approche spatiale	EVEE			EVEpotE	
	Emergente	Majeure	Modérée	Alerte	Prévention
Sites de priorité 1 : Au sein des espaces protégés	1 (gestion) + Déconseiller et si possible proscrire l'utilisation	4 (gestion) + Déconseiller et si possible proscrire l'utilisation	5 (gestion) + Déconseiller et si possible proscrire l'utilisation	Non intervention <b>excepté pour les populations envahissantes : dans ce cas précis priorité 1 (gestion)</b> + Déconseiller et si possible proscrire l'utilisation	1 (gestion) si l'espèce est détectée sur le territoire
Sites de priorité 2 : Hors espaces protégés mais en milieux naturels ou semi-naturels	2 (gestion) + Déconseiller et si possible proscrire l'utilisation	Non prioritaire excepté (i) secteurs où l'EVEE concurrence une espèce (ou population) rare (ii) secteurs à enjeux sécurité ou santé humaine : <b>dans ces cas précis priorité 1 (gestion)</b> + Proscrire l'utilisation (hors exploitations forestières)	Non prioritaire excepté (i) secteurs où l'EVEE concurrence une espèce (ou population) rare (ii) secteurs à enjeux sécurité ou santé humaine : <b>dans ces cas précis priorité 1 (gestion)</b> + Proscrire l'utilisation (hors exploitations forestières)	Non intervention <b>excepté pour les populations envahissantes : dans ce cas précis priorité 2 (gestion)</b> + Déconseiller et si possible proscrire l'utilisation	2 (gestion) si l'espèce est détectée sur le territoire
Sites de priorité 3 : En milieux semi-naturels fortement influencés par l'homme (plans d'eau fortement anthropisés, pistes de ski, etc...), en milieux agricoles	3 (gestion) + Déconseiller et si possible proscrire l'utilisation	Non prioritaire excepté (i) secteurs où l'EVEE concurrence une espèce (ou population) rare (ii) secteurs à enjeux sécurité ou santé humaine : <b>dans ces cas précis priorité 1 (gestion)</b> + Proscrire l'utilisation (hors exploitations forestières)	Non prioritaire excepté (i) secteurs où l'EVEE concurrence une espèce (ou population) rare (ii) secteurs à enjeux sécurité ou santé humaine : <b>dans ces cas précis priorité 1 (gestion)</b> + Proscrire l'utilisation (hors exploitations forestières)	Non intervention + Déconseiller et si possible proscrire l'utilisation	3 (gestion) si l'espèce est détectée sur le territoire
<b>Listes d'EVEE et EVEpotE destinées aux producteurs, vendeurs et prescripteurs de végétaux (en milieux urbains)</b>					
Sites de priorité 4 : En milieux urbains (ex: espaces verts), périurbains, dans les jardins privés	<b>Liste de consensus</b> Espèces à retirer du commerce et des plantations		<b>Liste de restrictions d'usages suivant le milieu</b> Espèces à éviter de planter à proximité des milieux naturels sensibles où elles pourraient devenir envahissantes (notamment jardins privés et espaces périurbains)		

De 1 à 5 = Priorité d'actions de gestion en région (1 étant la priorité la plus forte et 5 la priorité la plus faible)

Liste des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) de la région PACA

EVEE de la catégorie Majeure en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes										Région alpine	Région méditerranéenne			
					Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04			05	06	83
<b>En milieux naturels et semi-naturels</b>																			
	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa argenté	1841	Fried, 2012	Australie	x												Absente	Majeure
	<i>Acer negundo</i> L.	Erable négundo, Erable frêne	1688	Ferrez, 2006	Améri. du Nord	x												Alerte	Majeure
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Alante	1786	Muller, 2004	Asie	x			x	x	x							Majeure	Majeure
	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'armoise	1865	Muller, 2004	Améri. du Nord													Majeure	Majeure
	<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Amorphe buissonnante	1724	Ferrez, 2006	Améri. du Nord	x												Absente	Majeure
	<i>Artemisia verdotorum</i> Lamotte	Armoise des Frères Verlot	1902	Info Flora, 2012	Asie	x												Majeure	Majeure
	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	1683	AME & ARPE- PACA, 2003	Améri. du Nord	x	x	x										Absente	Majeure
	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	1920	Muller, 2004	Améri. du Nord	x		x										Absente	Majeure
	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleja du père David	1895	Muller, 2004	Asie	x												Majeure	Majeure
	<i>Carpobrotus</i> spp. (inclus <i>C. acinaciformis</i> , <i>C. edulis</i> et <i>C. acinaciformis</i> x <i>C. edulis</i> )	Griffe de sorcière	XIX	AME & ARPE- PACA, 2003	Afrique													Absente	Majeure
	<i>Cardaria selinae</i> (Schult. & Schult. f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes	1857	AME & ARPE- PACA, 2003	Améri. du Sud	x			x	x								Absente	Majeure
	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet robuste	-		Améri. du Sud	x	x	x										Absente	Majeure
	<i>Helianthus</i> spp. (inclus <i>H. tuberosus</i> et <i>H. x laetiflorus</i> )	Topinambour	1617	Fried, 2012	Améri. du Nord	x												Moderée	Moderée
	<i>Lapsana communis</i> subsp. <i>intermedia</i> (M. Bieb.) Hayek	Lapsane intermédiaire	-		Europe				x	x								Majeure	Alerte
	<i>Lonkera japonica</i> Thunb. ex Murray	Chèvrefeuille du Japon	-		Asie	x	x											Prévention	Majeure
	<i>Ludwigia pepioides</i> (Kunth) P.H. Raven (inclus la subsp. <i>montevideensis</i> (Spreng.) P.H. Raven)	Jussie rampante	XIX	Muller, 2004	Améri. du Sud	x	x											Prévention	Majeure
	<i>Medicago arborea</i> L.	Luzerne arborescente	-		Bassin méd.				x									Absente	Majeure
	<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Figuier de Barbarie	1548	Ville de Nice	Améri. du Nord													Absente	Majeure
	<i>Opuntia stricta</i> (Haw.) Haw.	Oponce	1548	Ville de Nice	Améri. du Nord													Absente	Majeure
	<i>Oxalis pes-caprae</i> L.	Oxalis pied-de-chèvre	Début XIX	Ville de Nice	Afrique													Absente	Majeure
	<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	1802	Muller, 2004	Améri. du Sud	x	x	x										Absente	Majeure
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robier faux-acacia, Carouge	1601	Muller, 2004	Améri. du Nord	x												Majeure	Majeure
	<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Tête d'or	1750	Ferrez, 2006	Améri. du Nord	x		x	x									Majeure	Majeure
	<i>Symphoricarum x saignum</i> (Willd.) M. Nesom (= <i>novi-belgi</i> auct.)	Aster à feuilles de saule	-		Améri. du Nord	x		x										Emergente	Majeure

EVEE de la catégorie Modérée en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes										Région alpine	Région méditerranéenne			
					Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04			05	06	83
<b>En milieux naturels et semi-naturels</b>																			
	<i>Agave americana</i> L.	Agave d'Amérique	XVI	Marco & Leblay, 2010	Améri. du Nord													Absente	Moderée
	<i>Amaranthus</i> spp. (inclus <i>A. albus</i> , <i>A. hybridus</i> et <i>A. retroflexus</i> )	Amarante	-		Améri. du Nord	x												Moderée	Moderée
	<i>Artemisia annua</i> L.	Armoise annuelle	-		Europe	x												Prévention	Moderée
	<i>Atriplex halimus</i> L.	Arroche halime	-		Afrique	x	x	x										Absente	Moderée
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère	1880	Muller, 2004	Améri. du Nord	x												Absente	Moderée
	<i>Boninus catharticus</i> Vahl	Brome purgatif	1914	Muller, 2004	Améri. du Sud	x												Moderée	Moderée
	<i>Bunias orientalis</i> L.	Bunies d'Orient	1852	Pichet, 2011	Europe				x	x								Moderée	Alerte
	<i>Cedrus atlantica</i> (Manetti ex Endl.) Carrière	Cèdre de l'Atlas	Milieu du XIX	Courbet, 2012	Afrique													Alerte	Moderée
	<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fusse-ambrosie	-		Améri. du Nord	x												Absente	Moderée
	<i>Conyza</i> spp. (inclus <i>C. canadensis</i> , <i>C. bonariensis</i> et <i>Erigeron sumatrensis</i> )	Vergerette	1650	Ferrez, 2006	Améri. du Nord													Moderée	Moderée
	<i>Datura stramonium</i> L.	Datura officinale	-		Améri. du Nord	x												Moderée	Moderée
	<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf. (inclus les subsp. <i>annuus</i> et <i>septentrionalis</i> )	Vergerette annuelle	1765	Fried, 2012	Améri. du Nord	x	x											Alerte	Moderée
	<i>Euphorbia</i> spp. exotiques (inclus <i>E. glyptosperma</i> , <i>E. humifusa</i> , <i>E. maculata</i> , <i>E. prostrata</i> , <i>E. serpens</i> , <i>E. serpens</i> Kunth var. <i>serpens</i> , <i>E. serpens</i> var. <i>fissistipula</i> , <i>E. davidii</i> )	Euphorbes exotiques	-		Améri. du Nord	x												Moderée	Moderée
	<i>Ligustrum lucidum</i> W.T. Aiton	Troène luisant	-		Asie	x												Prévention	Moderée
	<i>Oenothera</i> gr. <i>biennis</i> s.l. (inclus <i>O. biennis</i> , <i>O. biennis</i> L. var. <i>biennis</i> , <i>O. biennis</i> var. <i>pyncocarpa</i> , <i>O. glazioviana</i> , <i>O. villosa</i> , <i>O. parviflora</i> )	Onagres (fleurs jaunes)	XVII	Ferrez, 2006	Améri. du Nord													Moderée	Moderée
	<i>Panicum capillare</i> L.	Millet capillaire	1802	Fried, 2012	Améri. du Nord	x												Alerte	Moderée
	<i>Pathenocissus inserta</i> (A. Kem.) Fritsch	Vigne-vierge commune	-		Améri. du Nord	x												Alerte	Moderée
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté	1937	Muller, 2004	Améri. du Sud													Prévention	Moderée
	<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	1615	Tela Botanica	Améri. du Nord	x												Prévention	Moderée
	<i>Pinus nigra</i> Arnold subsp. <i>nigra</i>	Pin noir d'Austrie	1836	Tela Botanica	Europe	x												Moderée	Moderée
	<i>Piptosporum lobira</i> (Thunb.) W.T. Aiton	Arbre des Hollentots	-		Asie	x												Absente	Moderée
	<i>Platanus x hispanica</i> Mill. ex Münchh.	Platane d'Espagne	XVII	Tela Botanica	Europe	x												Moderée	Moderée
	<i>Pyracantha coccinea</i> M. Roem.	Buisson ardent	1913	Fried, 2012	Bassin méd.	x	x	x	x									Alerte	Moderée
	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon sud-africain	1935	Muller, 2004	Afrique	x	x	x										Alerte	Moderée

EEVE de la catégorie Modérée en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tuffères	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam.	Morelle faux chénopode	-	-	Améri. du Sud	x	x						x	x			1	1	1	1	1	Absente	Modérée
<i>Symphotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écailleux	-	-	Améri. du Sud			x	x				x	x	1		1	1	1	1	1	Absente	Modérée
<i>Veronica persica</i> Poir.	Véronique de Perse	XIX	Tela Botanica	Asie	x	x		x		x		x	x	1	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
<i>Vitis rupestris</i> Scheele	Vigne des rochers	-	-	Améri. du Nord	x							x	x	1		1	1	1	1	1	Absente	Modérée
<i>Xanthium orientale</i> subsp. <i>italicum</i> (Moreth) Greuter	Lampoude à gros fruits	-	-	Améri. du Nord	x							x	x	1	1	1	1	1	1	1	Absente	Modérée
<i>Yucca glabrata</i> L.	Yucca	-	-	Améri. du Nord							x	x		x	1	1	1	1	1	1	Absente	Modérée
<b>Seulement en milieux fortement anthropisés</b>																						
<i>Beberoa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc	1850	Ferrez, 2006	Europe									x	1	1		1				Modérée	Pas envahissante
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Crépe à feuilles de capsule	-	-	Bassin méd.								x	x	1	1	1	1	1	1	1	Prévention	Modérée
<i>Matricaria discoidea</i> DC.	Matricaire busse camomille	1860	Ferrez, 2006	Asie									x	1	1	1	1	1	1	1	Modérée	Alerte
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	All de Naples	-	-	Améri. du Sud									x	1		1	1	1	1	1	Absente	Modérée
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalis articulé	-	-	Améri. du Sud									x	1		1	1	1	1	1	Absente	Modérée
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Sorgho d'Alep	-	-	Bassin méd.								x	x	1	1	1	1	1	1	1	Modérée	Modérée
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Lampoude épineuse	-	-	Améri. du Sud								x	x	1	1	1	1	1	1	1	Prévention	Modérée

EEVE de la catégorie Emergente en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tuffères	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	04	05	06	83	13	84	Région alpine	Région méditerranéenne		
<b>En milieux naturels et semi-naturels</b>																								
<i>Achillea citharifolia</i> Waldst. & Kit.	Achillée à feuilles de Crithme	-	-	Europe	x								x	1					1	1	1	Absente	Emergente	
<i>Aternanthera phloxeroides</i> (Mart.) Griseb.	Herbe à alligator	1963	Georges, 2004	Améri. du Sud	x	x															1	Absente	Emergente	
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Ambrosie à épis listés	1897	Fichet, 2001	Améri. du Nord				x					x	x	1		1	1	1	1	1	Prévention	Emergente	
<i>Bromus inermis</i> Leyss.	Brome inermis	-	-	Europe			x	x						x	1	1	1	1	1	1	1	Majscure	Emergente	
<i>Delainea odorata</i> Lem.	Lierre d'Allemagne	-	-	Afrique								x	x				1	1				Absente	Emergente	
<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie, Elodée dense	1919	Muller, 2004	Améri. du Sud	x														1		1	Prévention	Emergente	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de bohème, Arbre d'argent	-	-	Europe	x						x		x	1		1	1	1	1	1	1	Absente	Emergente	
<i>Elaeagnus argentea</i> (L.) Kerqullien	Asperge à feuilles de myrte	XIX	Ville de Nice	Afrique								x	x			1	1					Absente	Emergente	
<i>Elaeagnus canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	1845	Muller, 2004	Améri. du Nord	x									1	1	1	1	1	1	1	1	Emergente	Emergente	
<i>Elaeagnus nuttallii</i> (Planch.) H. St. John	Elodée à feuilles étroites	1973	Ferrez, 2006	Améri. du Nord	x														1	1		Prévention	Emergente	
<i>Erigeron karwinskianus</i> DC.	Vergereite de Karwinska	-	-	Améri. du Nord	x							x	x	1	1	1	1	1	1	1	1	Prévention	Emergente	
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Rogel) Holub (inclus <i>F. suberecta</i> )	Renouée d'Aubert	-	-	Asie																		Prévention	Emergente	
<i>Freesia alba</i> (G.L.Mey.) Grumbleton	Freesia	-	-	Iles canariennes				x				x				1	1	1				Absente	Emergente	
<i>Hakea salicifolia</i> (Vent.) B.L.Burtt.	Hakea à feuilles de saule	-	-	Australie						x							1					Absente	Emergente	
<i>Hakea sericea</i> Schrad. & J.C.Wenol.	Hakea soyeux	-	-	Australie							x						1	1				Absente	Emergente	
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	XIX	Muller, 2004	Europe	x		x	x					x	1	1	1						Alerte	Emergente	
<i>Heteranthera limosa</i> (Sw.) Willd.	Hétéranthère des marais	1967	Cirad	Améri. du Sud	x	x	x						x									Absente	Emergente	
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pav.	Hétéranthère réniforme	1989	Cirad	Améri. du Sud	x	x	x						x									Absente	Emergente	
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Impatiens de Balfour	1901	Fried, 2012	Asie	x					x			x	1	1	1	1	1	1	1	1	Emergente	Emergente	
<i>Lagerosiphon major</i> (Rid.) Moss	Grand Lagerosiphon	1960	Muller, 2004	Afrique	x														1			Prévention	Emergente	
<i>Lemna minuta</i> Kurth	Lentille d'eau minuscule	1965	Muller, 2004	Améri. du Sud	x												1	1	1	1	1	Prévention	Emergente	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet (inclus la subsp. <i>hexapetala</i> (Hook. & Arn.) G.L.Nesom & Kariesz)	Jussie à grandes fleurs	1820	Ferrez, 2006	Améri. du Sud	x	x										1	1	1	1	1	1	Prévention	Emergente	
<i>Mimulus guttatus</i> Fisch. ex DC.	Mimule tacheté	1824 (Euro ps)	NOBANIS, 2010	Améri. du Nord				x				x	x				1					Emergente	Prévention	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	1960	Muller, 2004	Améri. du Sud	x														1	1	1	1	Prévention	Emergente









EVEPoE de la catégorie Prévention en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Milieux où l'espèce est envahissante dans d'autres territoires										Territoires où l'espèce est envahissante	Catégorie(s) ou liste(s)	Score Weber&Gut	Risque en région PACA	
					Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques					
<b>En milieux naturels et semi-naturels</b>																			
<i>Akebia quinata</i> Decne.	Liane chocolat	-	-	Asie	x	x										Ceyras (Hérault), en Nouvelle-Zélande et aux Etats-Unis (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (CBNMed)	30	Elevé
<i>Ambrosia trifida</i> L.	Ambrosie trifide	-	-	Améri. du Nord	x											Nouvelle-Zélande, Brésil, France	Envahissante en Nouvelle-Zélande, Brésil et en France (Global Compendium of Weeds). Envahissante à Hawaï, Australie, Nouvelle-Zélande, Japon, îles du Pacifique, Californie (Global Compendium of Weeds). Liste d'alerte OEPP, 2011. Découverte en France entre la Gironde et les Landes en 2010.	33	Elevé
<i>Andropogon virginicus</i> L.	Andropogon de Virginie	2008 (Sud-Ouest de la France)	Fried & Mandon-Dalger, 2013	Améri. du Nord			x	x		x						Hawaï, Australie, Nouvelle-Zélande, Japon, îles du Pacifique, Californie	Envahissante à Hawaï, Australie, Nouvelle-Zélande, Japon, îles du Pacifique, Californie (Global Compendium of Weeds). Liste d'alerte OEPP, 2011. Découverte en France entre la Gironde et les Landes en 2010.	34	Elevé
<i>Andropogon virginicus</i> L.	Andropogon de Virginie	2006 (Sud-Ouest de la France)	Fried & Mandon-Dalger, 2013	Améri. du Nord			x	x		x						Hawaï, Australie, Nouvelle-Zélande, Japon, îles du Pacifique, Californie	Envahissante à Hawaï, Australie, Nouvelle-Zélande, Japon, îles du Pacifique, Californie (Global Compendium of Weeds). Liste d'alerte OEPP, 2011. Découverte en France entre la Gironde et les Landes en 2010.	34	Elevé
<i>Cenchrus spiniflex</i> Cav.	Cenchrus	1960 (Bayonne)		Améri. du Nord						x						Afrique du Sud, Chine, Australie, bassin méditerranéen et Mexique.	Envahissante en Afrique du Sud, Chine, Australie et dans le bassin méditerranéen et naturalisée en Italie (Verloove & Guillon, 2012). Créée comme envahissante au Mexique dans le CABI (Invasive Species Compendium).	24	Intermédiaire
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule à feuilles de coronopus	-	-	Afrique	x	x	x									Corse, Basse-Normandie, Pays-de-la-Loire, Bretagne, Californie, Australie (Global Compendium of Weeds)	Envahissante avérée (Basse-Normandie, Corse) et potentielle (Pays-de-la-Loire, Bretagne, Charente-Maritime)	30	Elevé
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helm	1911 (Angleterre)	FCBN, 2010	Australie	x	x										Ain, Pays-de-la-Loire, Angleterre, Allemagne, Etats-Unis, Canada (Global Compendium of Weeds)	Envahissante avérée (Pays-de-la-Loire, Bretagne)	34	Elevée
<i>Cuscuta australis</i> R. Br. (synon. <i>Cuscuta scandens</i> Brot. subsp. <i>scandens</i> )	Cuscute du Bidet	-	-	Europe			x	x								Pays-de-la-Loire, Java, Nouvelle-Guinée, Chine, Corée, Hollande (Global Compendium of Weeds)	Envahissantes avérées (Pays-de-la-Loire)	21	Intermédiaire
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc.	Houblon du Japon	1881	Fried & Mandon-Dalger, 2013	Asie					x							Naturalisée dans quelques stations dans le Gard, Corée, Etats-Unis, Canada (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (CBNMed)	28	Elevé
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule	1987	FCBN, 2010	Améri. du Nord	x	x										Pays-de-la-Loire, Bretagne, Picardie, Australie (Global Compendium of Weeds)	Envahissante avérée (Pays-de-la-Loire, Picardie), potentielle (Bretagne) et émergente (Centre)	33	Elevé
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap	-	-	Améri. du Nord	x											Centre, Picardie, Haute-Normandie, Nord-Pas-de-Calais	Envahissante avérée (Centre), à surveiller (Picardie).	27	Intermédiaire

EVEPoE de la catégorie Prévention en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Milieux où l'espèce est envahissante dans d'autres territoires										Territoires où l'espèce est envahissante	Catégorie(s) ou liste(s)	Score Weber&Gut	Risque en région PACA	
					Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, tufières	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et garrigues	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques					
<i>Lupinus polyphyllus</i> Lindl.	Lupin à folioles nombreuses	-	-	Améri. du Nord												Suisse, Pologne, Hongrie, Australie (Global Compendium of Weeds)	Liste grise (CBNMed) et Watch List (Suisse)	32	Elevé
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén & H.St.John	Lysichite jaune	-	-	Améri. Du Nord	x		x		x							Envahissante en Suisse, Allemagne et Irlande (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (Suisse). Liste OEPP des plantes invasives.	32	Elevé
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx. (Haloragaceae)	Myriophylle hétérophylle	2011	Lebreton, 2013	Améri. du Nord	x											Angleterre, Canada, Idaho (Global Compendium of Weeds)	Envahissante en Angleterre, Canada, Idaho (Global Compendium of Weeds). Envahissante sur un étang privé en Haute-Vienne.	31	Elevé
<i>Opuntia rosea</i> DC.	Oponce	2006	inmed	Améri. du Sud							x					En région Languedoc-Roussillon (Celles), Espagne, Afrique du sud (Daisie, Global Compendium of Weeds)	Liste noire (CBNMed)	28	Elevé
<i>Pennisetum setaceum</i> (Forsk.) Chiov.	Herbe fontaine	-	-	Afrique				x								Nouvelle-Zélande, îles Canaries, Afrique du Sud, Californie (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (CBNMed) et ARP réalisée par le Ministère de l'agriculture et de la pêche et CIRAD	33	Elevé
<i>Persikaria polystachya</i> (C.F.W.Meisner.) H.Gross	Renouée à épis nombreux	-	-	Asie	x				x							Suisse, Etats-Unis, Nouvelle-Zélande (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (Suisse)	35	Elevé
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	-	-	Améri. du Nord					x							Suisse, Danemark, Hongrie, Australie, Afrique du Sud (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (Suisse)	29	Elevé
<i>Pueraria lobata</i> (Willd.) Ohwi.	Kudzu	-	-	Asie						x						Suisse, Afrique du Sud, Angleterre, Nouvelle-Zélande, Canada (Global Compendium of Weeds)	Liste noire (Suisse)	28	Elevé
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique	Fin XVII	Weber, 2013	Europe					x							Centre, Bretagne, Picardie, Angleterre, Nouvelle Zélande (Global Compendium of Weeds)	Liste grise (CBNMed). Envahissante avérée (Bretagne, Picardie), émergente (Centre).	30	Elevé
<i>Rosa rugosa</i> Thunb	Rosier rugueux	Fin XVIII	CBN de Bailleul	Asie						x						Picardie, Etats-Unis, Canada (Global Compendium of Weeds)	Envahissante avérée (Picardie)	34	Elevé
<i>Rubus armeniacus</i> Focke	Ronce d'Arménie	-	-	Europe						x						Europe (Caucase), Etats-Unis, îles du Pacifique (Global Compendium of Weeds)	En Suisse (liste noire)	30	Elevé
<i>Rudbeckia laciniata</i> L.	Rudbeckie laciniée	XVII	Weber, 2013	Améri. du Nord	x	x										Vosges, Suisse, Angleterre (Global Compendium of Weeds)	Liste OEPP	36	Elevé
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Canne à sucre fourragère	-	-	Asie				x			x					Envahissante dans l'Aude, Floride, Hawaï, Pays-Bas (Global Compendium of Weeds)		36	Elevé
<i>Salvinia molesta</i> D.S. Mitchell	Fougère d'eau	2010 (Corse)	Fried & Mandon-Dalger, 2013	Améri. du Sud	x											Îles Pacifiques, Nouvelle-Zélande, Australie, Sri Lanka (Global Compendium of Weeds)	Îles Pacifiques, Nouvelle-Zélande, Australie, Sri Lanka (Global Compendium of Weeds). Envahissante en Corse (2010), découverte dans l'Hérault (2013).	30	Elevé

EVEpotE de la catégorie Prévention en région PACA	Nom commun	Date d'introduction (France ou Europe)	Source	Origine géographique	Milieux où l'espèce est envahissante dans d'autres territoires										Territoires où l'espèce est envahissante	Catégorie(s) ou liste(s)	Score Weber&Gut	Risque en région PACA		
					Eaux courantes ou stagnantes	Berges	Marais, tourbières, turlifines	Prairies humides	Prairies, pelouses sèches et agricoles	Forêts	Dunes côtières et plages de sable	Côtes rocheuses et falaises	Milieux agricoles	Milieux anthropiques						
<i>Solenum eleagnifolium</i> Cav.	Morelle à feuilles de chalef	-	-	Améri. du Nord					x						x	x	Envahissante en Languedoc-Roussillon. Eradiquée en région PACA (Bouches-du-Rhône).	Liste noire (CBNMed)	31	Elevé
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes	1870 (Grande-Bretagne)	(Eno et al. 1997)	Améri. du Nord	x	x	x										Bretagne, Nouvelle-Zélande, Californie, Chine, Australie	Envahissante avérée en Bretagne. Envahissante en Nouvelle-Zélande, Californie, Chine, Australie (Global Compendium of Weeds)	36	Elevé
<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.	Spartine anglaise	1892	(Gray et al. 1991).	Europe	x	x	x										Picardie, Belgique, Danemark, Pays-Bas, Allemagne	Envahissante avérée en Picardie. Envahissante en Belgique, Danemark et Allemagne (très présente).	29	Elevé
<i>Spiraea douglasii</i> Hook.	Spirée de Douglas	-	-	Améri. Du Nord	x	x	x								x		Envahissante émergente en région Centre, envahissante en Suisse et Grande-Bretagne (Global Compendium of Weeds)	Envahissante émergente en région Centre, envahissante en Suisse	35	Elevé
<i>Symphoricarum lanceolatum</i> (Wild.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	-	-	Améri. Du Nord	x	x	x								x		Belgique, France.	Envahissante en France (Muller et al., 2004). Envahissante en Belgique, elle est interdite en Région wallonne depuis le 1er janvier 2013.	38	Elevé