



## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU THORONET



### 4a. REGLEMENT ECRIT

#### Dates :

PLU approuvé par DCM du 06/03/2020

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du 05/09/2022

Modification de droit commun n°1 du PLU approuvée par DCM du 19/12/2022

Modification de droit commun n°2 du PLU approuvée par DCM du 19/05/2025

*DCM : Délibération du Conseil Municipal - AM : Arrêté Municipal*

### DOSSIER APPROUVE



**POULAIN URBANISME CONSEIL**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : [contact@poulain-urbanisme.com](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)



#### 4a. Règlement écrit

## SOMMAIRE

|                                                                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                                                | <b>4</b>      |
| Titre 1 : Dispositions générales .....                                                                       | 5             |
| Article 1 – Champ d'application territorial du plan .....                                                    | 5             |
| Article 2 – Division du territoire en zones.....                                                             | 5             |
| Article 3 – Adaptations mineures .....                                                                       | 7             |
| Article 4 – Dérogation aux dispositions du présent règlement .....                                           | 7             |
| Article 5 – Reconstruction des bâtiments après sinistre.....                                                 | 8             |
| Article 6 – Travaux sur des immeubles bâtis existants .....                                                  | 8             |
| Article 7 – Emplacements réservés (ER) .....                                                                 | 8             |
| Article 8 – Espaces Boisés Classés (EBC) .....                                                               | 8             |
| Article 9 – Éléments paysagers et de patrimoine à protéger.....                                              | 9             |
| Article 10 – Prise en compte des risques.....                                                                | 12            |
| Article 11 – Modalités d'application de certaines règles d'urbanisme dans les différentes zones du PLU ..... | 14            |
| Article 12 – Toitures .....                                                                                  | 16            |
| Article 13 – Application des règles à chacun des lots issus d'une division .....                             | 16            |
| Article 14 – Secteur de sauvegarde des commerces .....                                                       | 16            |
| Article 15 – Dispositions relatives au règlement de collecte des déchets .....                               | 17            |
| Article 16 – Dispositions relatives au réseau routier départemental.....                                     | 17            |
| Article 17 – Protection des ressources d'eau potable.....                                                    | 17            |
| Article 18 – Définitions.....                                                                                | 17            |
| Article 19 – Destinations et sous-destinations.....                                                          | 22            |
| Article 20 – Affouillements, exhaussements et murs de soutènement.....                                       | 24            |
| <br><b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                                       | <br><b>26</b> |
| Dispositions applicables à la zone UA .....                                                                  | 27            |
| Caractère de la zone Ua .....                                                                                | 27            |
| Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....                                          | 27            |
| Section II – Conditions de l'occupation du sol .....                                                         | 28            |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....                                                                  | 35            |
| Caractère de la zone Ub .....                                                                                | 35            |
| Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....                                          | 35            |
| Section II – Conditions de l'occupation du sol .....                                                         | 36            |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc .....                                                                  | 42            |
| Caractère de la zone Uc .....                                                                                | 42            |
| Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....                                          | 42            |
| Section II – Conditions de l'occupation du sol .....                                                         | 43            |



#### 4a. Règlement écrit

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....                                | 49        |
| <i>Caractère de la zone Ue .....</i>                                       | 49        |
| <i>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</i> | 49        |
| <i>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</i>                | 49        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux .....                                | 54        |
| <i>Caractère de la zone Ux .....</i>                                       | 54        |
| <i>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</i> | 54        |
| <i>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</i>                | 55        |
| <b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>       | <b>59</b> |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa.....                               | 60        |
| <i>Caractère de la zone 1AUa.....</i>                                      | 60        |
| <i>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</i> | 60        |
| <i>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</i>                | 60        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb.....                               | 68        |
| <i>Caractère de la zone 1AUb .....</i>                                     | 68        |
| <i>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</i> | 68        |
| <i>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</i>                | 69        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC.....                               | 75        |
| <i>Caractère de la zone 1AUC.....</i>                                      | 75        |
| <i>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</i> | 75        |
| <i>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</i>                | 75        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....                               | 80        |
| <i>Caractère de la zone 2AU .....</i>                                      | 80        |
| <i>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</i> | 80        |
| <i>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</i>                | 80        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUt .....                              | 82        |
| <i>Caractère de la zone 2AUt .....</i>                                     | 82        |
| <i>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</i> | 82        |
| <i>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</i>                | 82        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX .....                              | 84        |
| <i>Caractère de la zone 2AUX.....</i>                                      | 84        |
| <i>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</i> | 84        |
| <i>Section II - Conditions de l'occupation du sol .....</i>                | 84        |
| <b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>        | <b>86</b> |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....                                  | 87        |
| <i>Caractère de la zone A.....</i>                                         | 87        |
| <i>Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....</i> | 87        |



#### 4a. Règlement écrit

---

|                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| <i>Section II – Conditions de l’occupation du sol</i> .....                | 91         |
| <b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>       | <b>97</b>  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....                                  | 98         |
| <i>Caractère de la zone N</i> .....                                        | 98         |
| <i>Section I - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i> ..... | 98         |
| <i>Section II – Conditions de l’occupation du sol</i> .....                | 100        |
| <b>ANNEXES .....</b>                                                       | <b>106</b> |



---

**4a. Règlement écrit**

---

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**





#### 4a. Règlement écrit

## Titre 1 : Dispositions générales

### Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Thoronet.

### Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune du Thoronet couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

**Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :**

« 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. »

La zone Ua : Cœur du village – mixité des fonctions, densité importante et enjeux patrimoniaux.

La zone Ub : Première couronne du noyau villageois – vocation mixte et densité intermédiaire

Le secteur Ub1 : Première couronne du noyau villageois – encore non totalement raccordée à l'assainissement collectif et par endroit soumis au ruissellement pluvial – vocation résidentielle.

Le secteur UBh : Secteur dédié à l'activité hôtelière.

La zone Uc : Secteurs pavillonnaires – vocation résidentielle.

Le sous-secteur Uc1 : Secteurs pavillonnaires encore non totalement raccordés à l'assainissement collectif – vocation résidentielle.

La zone Ue : Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Le secteur Ue1 : Secteur comprenant le parking poids lourds.

La zone Ux : Zone à vocation d'activités économiques de type commerces et services dans le secteur de Sainte Marie.

Le secteur Ux1 : Secteur correspondant à une station services

**Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :**

« 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 de programmation 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 de programmation et le règlement.



#### 4a. Règlement écrit

*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. »*

La zone 1AUa : Secteur ouvert à l'urbanisation le long de la RD79 pour tisser du lien entre les quartiers d'habitation et le noyau villageois – vocation résidentielle.

La zone 1AUB : Secteur ouvert à l'urbanisation sous forme de greffe urbaine au nord du noyau villageois – vocation résidentielle.

La zone 1AUC : Secteur ouvert à l'urbanisation pour étoffer le noyau villageois au sud de la rue Grande – vocation mixte.

La zone 1AUT : Secteur ouvert à l'urbanisation pour accueillir un projet de tourisme et loisirs – vocation touristique.

La zone 2AU : Secteur fermé à l'urbanisation pour étoffer le noyau villageois au sud de la rue Grande – vocation mixte.

La zone 2AUX : Secteur fermé à l'urbanisation pour accueillir à terme une zone artisanale – vocation activités artisanales.

#### **Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :**

« 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. »

La zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Ap : Secteurs agricoles présentant un fort enjeu paysager – inconstructible stricte

Le secteur Ai : Secteurs agricoles limitrophes du canal de Sainte Croix à préserver pour leur potentiel irrigable et leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Le secteur Aco : Secteurs agricoles à protéger en raison de leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

#### **Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :**

« 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 :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La zone N : Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend également les hameaux et les quartiers d'habitations diffuses autour des hameaux et en périphérie du village.



#### **4a. Règlement écrit**

Le sous-secteur Nt : Accueil d'activités touristiques en espace naturel au lieu-dit Le Pételin – sous forme de STECAL.

Le sous-secteur Nco : Secteurs naturels à protéger en raison de leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

#### **Changement de destination en zones agricole et naturelle**

Rappel de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, relatif au changement de destination possible en zone A et N :

*« Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévues à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »*

#### **Article 3 – Adaptations mineures**

Peuvent être autorisées des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements (Titre II) de chacune des zones, lorsque ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Il ne sera pas donné suite lorsqu'un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

Sous réserve des dispositions énoncées à l'article 5 ci-après, en vertu de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des adaptations mineures pourront être tolérées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 4 – Dérogation aux dispositions du présent règlement**

En vertu de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- La réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.
- Des dérogations peuvent également être accordées pour :
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;



#### **4a. Règlement écrit**

---

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### **Article 5 – Reconstruction des bâtiments après sinistre**

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit, ou démoli depuis moins de dix ans peut être autorisée sous réserve du respect de la législation et des documents concernant les risques, mêmes postérieurs à la construction du bâtiment.

A l'exception de ce cas, la reconstruction demandée dans le cadre d'un permis de construire/permis d'aménager déposé sera autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (emprise au sol, densité, superficie minimale du terrain, hauteur), et si la construction initiale a été régulièrement édifiée.

Le bâtiment devra être reconstruit à l'identique, sur le même terrain, au même emplacement, de même volumétrie, et sans changement de la destination d'origine.

### **Article 6 – Travaux sur des immeubles bâtis existants**

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement.

### **Article 7 – Emplacements réservés (ER)**

Au titre des articles R.123-11-d et R.123-12-c du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts, ainsi qu'aux programmes de logements en vue de la réalisation des objectifs de mixité sociale. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés, sont présentés dans l'annexe 1 du présent règlement.

### **Article 8 – Espaces Boisés Classés (EBC)**

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

*« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »*

Les Espaces Boisés Classés sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.



#### **4a. Règlement écrit**

### **Article 9 – Éléments paysagers et de patrimoine à protéger**

#### **Monument historique : l'Abbaye du Thoronet**

L'Abbaye du Thoronet est protégée au titre d'un classement à la liste des monuments historiques. L'ancienne abbaye cistercienne est classée sur la liste des monuments historiques de 1840. Le classement concerne en totalité les parcelles 107 de la section AM et 91 à 102, 105 et 343 de la section C1.

#### 1- Classement des immeubles - Articles L.621-25 à 621-29 du code du patrimoine :

##### Article L.621-27

Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

#### 2- Travaux sur immeuble classé – Articles L.621-9 et R.621-11 à 17 :

##### Article L.621-9

L'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative.

##### Article R.621-11

Les travaux soumis à autorisation en application du premier alinéa de l'article L. 621-9 sont les constructions ou travaux, de quelque nature que ce soit, qui sont de nature soit à affecter la consistance ou l'aspect de la partie classée de l'immeuble, soit à compromettre la conservation de cet immeuble.

#### 3- Dispositions relatives aux Abords, articles L.621-32 et R.621-96 à R.621-96-17 du code du patrimoine :

##### L.621-32

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

##### R.621-96

L'autorisation prévue à l'article L. 621-32 pour les travaux situés en abords de monuments historiques non soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme est régie par la présente sous-section.

Les monuments historiques constituent une servitude d'utilité publique AC1 (voir Annexes du PLU).

#### **Site classé de l'Abbaye du Thoronet**

Le vallon de l'Abbaye du Thoronet est un site classé par Arrêté ministériel du 19/12/2011 au titre de ses caractères historiques pittoresques, et de son intérêt général au sens de l'article L.341-1 du code de l'environnement.

Site classé, article L.341-10 du code de l'environnement :

Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur états ou leur aspect sauf autorisation spéciale. Les procédures spécifiques de



#### **4a. Règlement écrit**

---

demande d'autorisation de travaux en site classé sont régies par les articles R.341-10 à R.341-13 du code de l'environnement.

Les sites classés constituent une servitude d'utilité publique AC2 (voir Annexes du PLU).

#### **Patrimoine local à protéger**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique du PLU concernent le patrimoine bâti d'intérêt local à protéger ainsi que des éléments de paysage ou d'intérêt écologique à protéger.

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique sont à protéger au titre du code de l'urbanisme (articles L.151-19 et 23).

Les éléments de patrimoine identifiés font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à un permis de démolir.

#### *Eléments de patrimoine bâtis : patrimoine remarquable*

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

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et 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. Toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble est interdite.

Il convient :

- de respecter l'identité et l'histoire de l'élément de patrimoine identifié,
- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiserie extérieures, devantures,
- 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), si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction,
- de respecter et de 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, et proscrire la pose d'éléments extérieurs,



#### **4a. Règlement écrit**

---

- 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 préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, ayant une valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti (es espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial cohérent et indissociable),
- de conserver en lieu et place des éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôture, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille, etc.),
- de prévoir un traitement des accès cohérent avec le site,
- d'assurer aux espaces libres nouveaux un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Les éléments de patrimoine bâtis identifiés dont la nature ou la vocation nécessite une protection contre les risques d'incendie devront disposer des accès et dispositifs suffisants.

Les éléments de patrimoine bâtis identifiés sont détaillés en annexe 2 du présent règlement par des fiches d'identification pour chacun des éléments.

##### *Éléments de patrimoine paysagers et écologiques : végétaux remarquables*

Les éléments de patrimoine paysagers et écologiques identifiés au document graphique du PLU représentent des espaces verts à créer ou à conserver, des ripisylves le long des cours d'eau ou encore des arbres remarquables ou alignements d'arbres remarquables. Ils doivent être préservés dans leur ensemble.

De façon dérogatoire, une destruction peut être autorisée uniquement si elle est nécessaire pour des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques, d'entretien ou pour des raisons sanitaires. Pour toute intervention sur ces éléments identifiés, une demande de déclaration préalable est obligatoire. En cas de suppression d'un élément pour les raisons précitées, un remplacement par une espèce de même essence est demandé.

##### *Cônes de vue pour la préservation des paysages*

Les cônes de vue identifiés au document graphique représentent des points sensibles du paysage. Les perceptions depuis ces points de vue vers les éléments identitaires du territoire ou vers des secteurs sensibles, doivent être pris en compte avec des mesures de préservation ou de valorisation.

Les cônes de vue identifiés sont détaillés en annexe 2 du présent règlement par des fiches d'identification et de prescriptions à intégrer pour chacun d'entre eux.

##### *Murs anciens en pierres*

Les murs anciens en pierre doivent être conservés ou restitués à l'identique (hauteur, nature et calibre des pierres, couleur et type de joint).

Les restanques existantes sont à conserver, et les murs de soutènement à limiter à 1m / 1,50 m maximum.

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.

Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1,50m de hauteur.



#### **4a. Règlement écrit**

---

L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,50m. Sont exclus les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor).

##### Canaux

Les canaux, dont le tracé est identifié au document graphique revêtent une importance écologique, fonctionnelle et patrimoniale. Il convient de les protéger, de maintenir leurs fonctionnalités et de permettre leur entretien.

Pour tous les canaux, à l'exclusion des travaux de confortement et/ou de franchissement, les autres travaux et aménagements sont interdits sur l'intégralité de leur tracé (aérien et souterrain).

Ne sont pas soumis à ces dispositions les interventions réalisées par une ASA ou équivalent. Se référer au règlement de l'ASA s'il en existe une pour tout ce qui concerne leur entretien.

Les constructions doivent être édifiées, le cas échéant, à 4 mètres du bord extérieur des canaux existants ou à créer.

##### **Archéologie**

Le Code du Patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagement font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R.523-4).

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, article R.523-12) ; les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'Urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (livre V, article R.523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de PACA (service de l'archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

#### **Article 10 – Prise en compte des risques**

Le territoire de la commune du Thoronet est concerné par les risques suivants :

1. Risque inondation : la commune est traversée par le fleuve Argens qui fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique).
2. Risque feu de forêt : la commune présente un risque incendie élevé compte tenu du caractère très boisé de la commune.

##### **Risque inondation**

###### Recul le long des cours d'eau et vallats

Pour l'implantation de toute construction, un recul est imposé :



#### **4a. Règlement écrit**

---

- 30 mètres à partir du haut de berge de l'Argens,
- 10 mètres à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres axes d'écoulement.

##### Plan de Prévention du Risque inondation

Afin de prévenir le risque inondation sur la commune, un Plan de Prévention du Risque inondation pour le fleuve Argens et ses affluents a été approuvé le 11/04/2014.

Il s'agit d'un document réglementaire valant servitude d'utilité publique et s'impose à la commune au-dessus du règlement du PLU.

La cartographie distingue des zones de risque en fonction de l'aléa inondation et des enjeux identifiés.

Le zonage réglementaire définit des zones rouges inconstructibles et des zones bleues dans lesquelles des prescriptions sont associées.

Le PPRi est joint en annexe du PLU dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

##### **Risque de feu de forêt**

##### Autorisation d'urbanisme en zone soumise au risque de feu de forêt

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si la lutte contre les incendies ne peut être appliquée au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

##### Desserte et accès en zone soumise au risque de feu de forêt

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si la desserte ne répond pas à la prise en compte du risque au titre de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. »

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »*

L'annexe départementale d'accessibilité aux engins incendie s'applique sur le territoire communal.

##### Obligations légales de débroussaillage dans les zones concernées

Le territoire de la commune du Thoronet est soumis aux obligations légales de débroussaillage dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis, garrigues,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent.

Pour l'application des obligations légales de débroussaillage, se référer à l'Arrêté préfectoral du Var du 30 mars 2015 joint dans les annexes informatives.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### *Défense extérieure contre l'incendie de l'ensemble du territoire*

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI), indépendamment du risque de feux de forêt.

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département du Var s'applique selon l'Arrêté n°2017/01/004 du 8 février 2017.

La création et l'aménagement des points d'eau d'incendie sont poursuivis en fonction de l'urbanisation existante, de son évolution et des risques de toutes natures, à la charge des collectivités territoriales, et en conformité avec le Règlement Opérationnel (RO) des Services d'Incendie et de Secours en vigueur.

Pour rappel, les documents en vigueur à prendre en compte pour la défense contre l'incendie sont l'Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, l'annexe départementale d'accessibilité aux engins incendie et le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du 8 février 2017.

#### **Article 11 – Modalités d'application de certaines règles d'urbanisme dans les différentes zones du PLU**

##### **Emprise au sol**

Les articles 9 du présent règlement, impose pour certaines zones du PLU, l'application d'un coefficient d'emprise au sol.

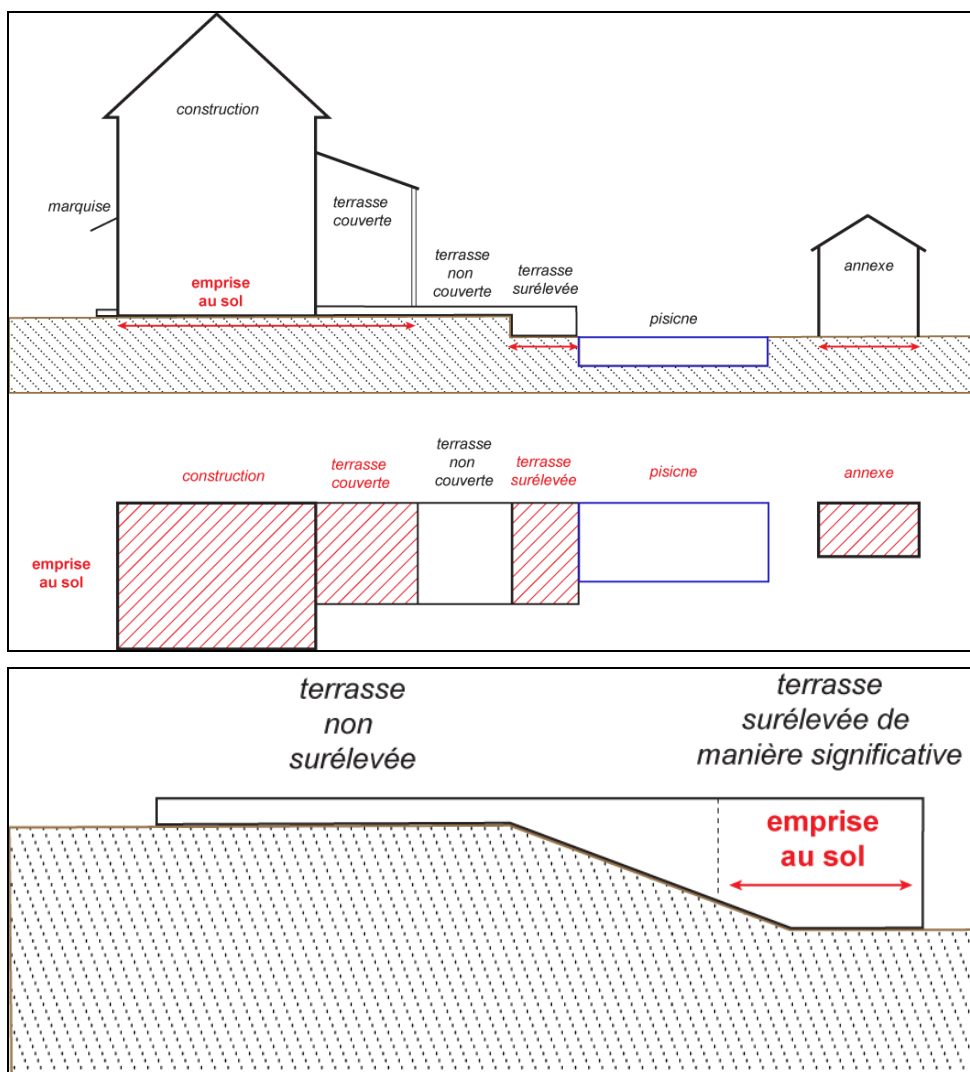
Le coefficient d'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le bassin des piscines est également exclu de ce coefficient.

L'emprise au sol est calculée au sein d'une unité foncière. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs.

Constituent notamment de l'emprise au sol : les annexes, les terrasses couvertes, les terrasses surélevées de 60 cm ou plus par rapport au terrain naturel, ainsi que les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.



#### 4a. Règlement écrit



#### Hauteur des constructions

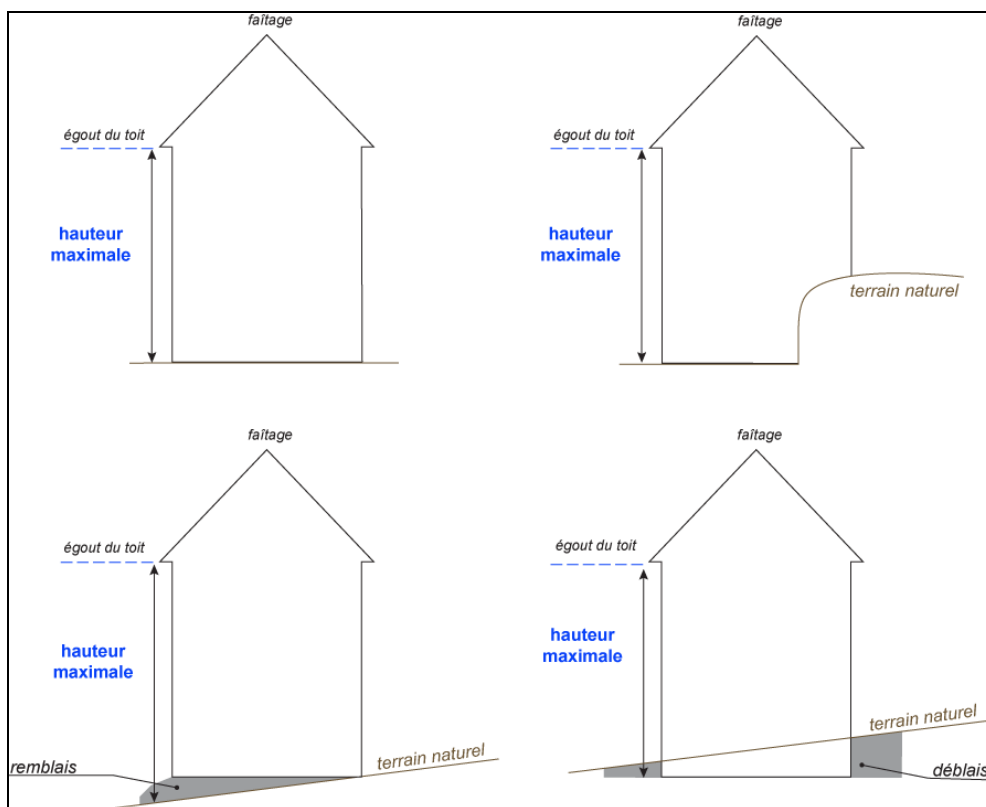
Les articles 10 du présent règlement, fixent la hauteur maximale des constructions calculée en tenant compte de la définition ci-après.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (cheminée, antenne) sont exclues du calcul de la hauteur.

- 1) Sans modification du terrain naturel : la hauteur se mesure du point le plus bas sur laquelle la construction est implanté jusqu'à l'égout du toit.
- 2) En cas de terrain en restanque : la hauteur se mesure du point le plus bas sur laquelle la construction est implanté jusqu'à l'égout du toit.
- 3) Dans le cas d'une modification du terrain naturel avec des remblais, la hauteur se mesure à partir du terrain naturel avant travaux.
- 4) En cas de modification du terrain naturel avec déblais, la hauteur se mesure à partir du point bas après travaux.



#### 4a. Règlement écrit



### Article 12 – Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites dans l'ensemble des zones du présent règlement. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.

Dans les zones Ua, 1AUb et 1AUc, les terrasses de type tropéziennes sont autorisées, à condition qu'elles disposent d'un retrait par rapport au nu de la façade, et qu'un débord de toiture soit réalisé à l'égout du toit avec un traitement en génoise.

### Article 13 – Application des règles à chacun des lots issus d'une division

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

### Article 14 – Secteur de sauvegarde des commerces

Le document graphique identifie la voie centrale du village représentée par la Rue Grande, pour laquelle la diversité commerciale, notamment au travers des commerces de détails et de proximité, est à préserver ou à développer, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.



#### 4a. Règlement écrit

---

### Article 15 – Dispositions relatives au règlement de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol concernées dans chacune des zones doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères approuvé par la Communauté de Communes Cœur du Var.

### Article 16 – Dispositions relatives au réseau routier départemental

Toute création d'accès direct nouveau sur le réseau routier départemental est interdite hors agglomération, sauf en cas de regroupement avec amélioration de l'existant. Toute demande est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

### Article 17 – Protection des ressources d'eau potable

Le territoire communal est concerné par deux captages pour l'alimentation en eau potable. Il s'agit du forage de Sainte Croix qui fait l'objet d'un Arrêté préfectoral du 13/03/1991 et du forage des Vidals qui fait l'objet d'un Arrêté préfectoral du 21/06/2000. Ces captages font l'objet de périmètres de protection dans lesquels l'utilisation du sol peut être affectée afin de préserver les ressources d'eau potable. Les captages font partie des servitudes d'utilité publiques jointes en annexe du PLU.

### Article 18 – Définitions

**Abri de jardin** : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

**Accès** : le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.

**Alignement** : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le domaine privé.

**Annexe** : correspond à une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel sans disposer d'accès depuis la construction principale. En cas d'accès à la construction principale il s'agit d'une dépendance.

**Bâtiment** : correspond à une construction couverte et close.

**Cabanisation** : occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

**Caravanes** : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par



#### 4a. Règlement écrit

eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R111-37 du Code de l'Urbanisme). L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés. Les caravanes peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-47 à 50 du Code de l'Urbanisme).

**Changement de destination** : modification de l'utilisation des sols entre les 9 différentes catégories de destination qui sont établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (Cf. définition Destination des constructions).

**Clôture** : constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

**Construction** : correspond à un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction principale** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

**Dépendance** : il s'agit d'une partie de construction dont l'usage est accessoire à celui de la construction principale et disposant d'un accès direct (exemple : garage accolé).

**Desserte** : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

**Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

**Hébergement hôtelier** : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'Arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

**Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux. Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.



#### 4a. Règlement écrit

Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

**Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'Arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ou les bureaux ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

**Industrie** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

**Exploitation agricole** : En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural. L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA.). La SMA est fixée par Arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une Surface Minimale d'Installation (SMI). Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC. Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation. La « Fiche de renseignements relative aux projets de construction de bâtiments agricoles » jointe en annexe 4 du règlement, doit être remplie par le pétitionnaire pour toute demande de permis de construire en zone agricole.

**Entrepôt** : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

**Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) et les équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférences, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux... Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée).

**Emplacements Réservés (ER)** : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d du Code de l'Urbanisme).

**Emprise publique** : l'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (parcs et jardins publics, cimetière, cours d'eau, aire de stationnement publique...)



#### 4a. Règlement écrit

**Faîtage** : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

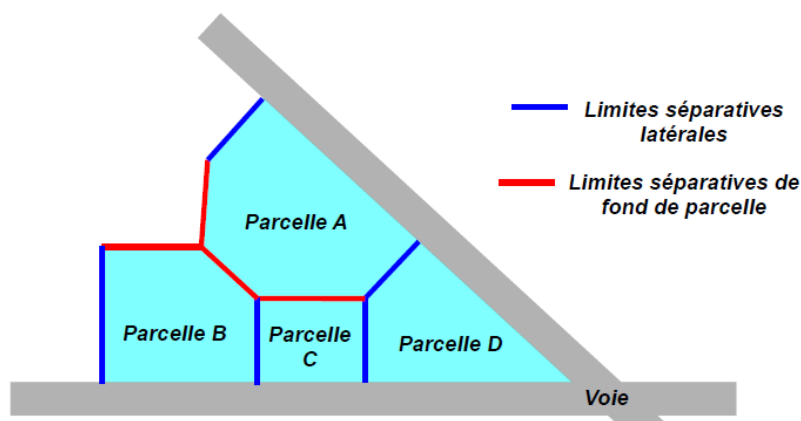
**Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.

**Habitations légères de loisirs** : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. L'installation des habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme).

**ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement)** : au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la

santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier. Elles doivent faire l'objet d'une demande de déclaration ou d'autorisation indépendante qui lie l'exécution du permis.

**Limites séparatives** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



**Opération d'aménagement d'ensemble** : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités. Elles doivent faire l'objet d'un permis d'aménager. En fonction de la surface à aménager, le projet peut être soumis à la réalisation d'un Dossier loi sur l'eau.

**Pan (de la toiture)** : il s'agit du nombre de faces du toit (toiture à 1 pan, 2 pans ou 4 pans) A ne pas confondre avec la pente du toit.

**Pente (de la toiture)** : elle définit l'inclinaison de la toiture.

**Piscines** : les piscines sont des constructions ; elles sont constitutives d'emprise au sol.



#### 4a. Règlement écrit

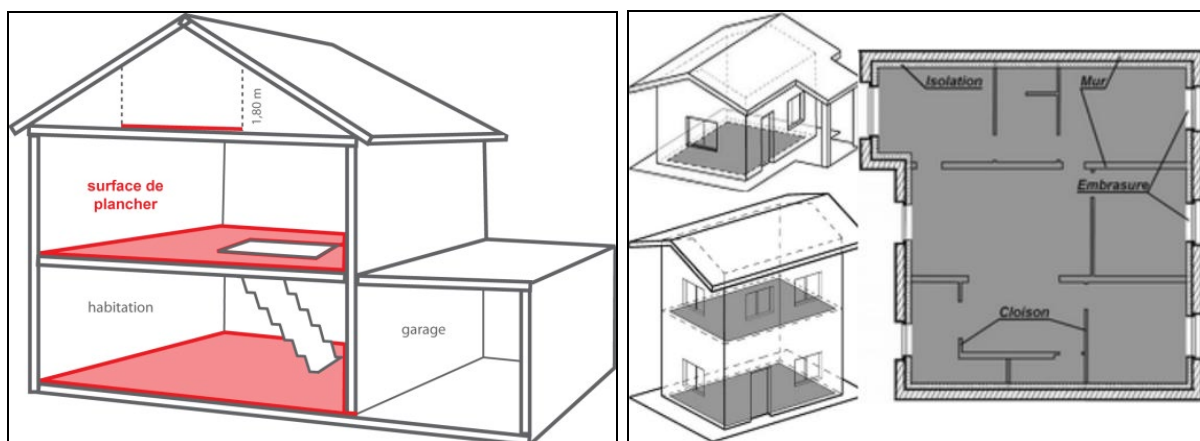
**Résidences démontables** : sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51 du Code de l'Urbanisme). Le règlement du PLU n'autorise pas les résidences démontables.

**Résidences mobiles de loisirs** : sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-41 du Code de l'Urbanisme). L'installation des résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés. Les résidences mobiles de loisirs peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules autorisés (articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme).

**Sol naturel** : il s'agit du sol existant, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol (ou déblais et remblais), quel que soit la date de ceux-ci.

**Surface de plancher** : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

**Note** : un mur intérieur qui sépare un local constitutif de surface de plancher d'un autre local non constitutif de surface de plancher est compris dans la surface de plancher totale de la construction. L'emprise de la trémie d'un escalier est déduite de la surface de plancher.



**Unité foncière ou tènement foncier** : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

**Voie** : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés - ER), ouvertes ou non à la circulation publique.



#### 4a. Règlement écrit

**Voies privées** : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

**Voies publiques** : elle comprend : la voirie nationale, la voirie départementale, la voirie communale auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

**Voies ouvertes à la circulation publique** : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules. Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique

### Article 19 – Destinations et sous-destinations

| Destinations                               | Sous-destinations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | La sous-destination « <b>exploitation agricole</b> » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. |
|                                            | La sous-destination « <b>exploitation forestière</b> » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Habitation</b>                          | La sous-destination « <b>logement</b> » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                            | La sous-destination « <b>hébergement</b> » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Commerce et activité de service</b>     | La sous-destination « <b>artisanat et commerce de détail</b> » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.                                           |
|                                            | La sous-destination « <b>restauration</b> » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                            | La sous-destination « <b>commerce de gros</b> » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



#### 4a. Règlement écrit

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | La sous-destination « <b>activité de service avec accueil d'une clientèle</b> » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.                                                                                                                                                                                                           |
|                                                     | La sous-destination « <b>cinéma</b> » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                     | La sous-destination « <b>hôtels</b> » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.                                                                                                                                                                  |
|                                                     | La sous-destination « <b>autres hébergements touristiques</b> » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.                                                                                                                                                                                      |
|                                                     | La sous-destination « <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.     |
|                                                     | La sous-destination « <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. |
|                                                     | La sous-destination « <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                                                                                                             |
|                                                     | La sous-destination « <b>salles d'art et de spectacles</b> » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                     | La sous-destination « <b>équipements sportifs</b> » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                     | La sous-destination « <b>lieux de culte</b> » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                     | La sous-destination « <b>autres équipements recevant du public</b> » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.                                                                                |



#### 4a. Règlement écrit

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire</b> | La sous-destination « <b>industrie</b> » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. |
|                                                                         | La sous-destination « <b>entrepôt</b> » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.                                                                                                                                                                 |
|                                                                         | La sous-destination « <b>bureau</b> » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.                                                                                                                                                     |
|                                                                         | La sous-destination « <b>centre de congrès et d'exposition</b> » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                         | La sous-destination « <b>cuisine dédiée à la vente en ligne</b> » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.                                                                                                                                                                                                                                                     |

### Article 20 – Affouillements, exhaussements et murs de soutènement

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Sur le Thoronet, s'imposent les prescriptions suivantes à toutes zones :

Sont uniquement autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements et excavations ne doivent pas dépasser une profondeur de 2,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement.

Les exhaussements, remblais et murs de soutènements ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement. Les murs de soutènement devront être habillés par des murs en pierre sèche ou enduits de la même couleur que la construction principale.

Les murs de soutènements doivent être suffisamment espacés pour autoriser des plantations intermédiaires et éviter d'impacter les paysages alentours. Si le mur de soutènement est surmonté d'une clôture, l'ensemble de l'édifice « mur + clôture » ne peut dépasser une hauteur totale de 2,0 m. Tout mur de soutènement doit respecter un recul de 2 m par rapport au domaine public et voies ouvertes à la circulation.

Les remblais devront impérativement être plantés.



#### **4a. Règlement écrit**

---

La réalisation de murs de soutènement, dits « cyclopéens », est proscrite. À ce titre, il est précisé qu'un mur cyclopéen se définit comme mode de construction primitif, constitué de grosses pierres équarries ou non, agencées ou simplement entassées.

La profondeur des vides sanitaires ne peut dépasser 1,00 m.



---

**4a. Règlement écrit**

---

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



#### **4a. Règlement écrit**

## ***Dispositions applicables à la zone UA***

### **Caractère de la zone Ua**

La zone Ua correspond au cœur du village avec une mixité des fonctions, une densité importante et des enjeux patrimoniaux. La zone est concernée par le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au PPRi du 11 avril 2014 joint en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone Ua sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning,
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping / caravanning en dehors des terrains aménagés,
- Les carrières.

#### **ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Dans la zone Ua, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées.

Dans le secteur de sauvegarde des commerces, identifié au document graphique, sont également interdits :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale ou artisanale, existants à la date d'approbation du PLU, pour des destinations autres que celles susnommées ;
- Le changement de destination des dépendances et annexes (remises, garages), existantes à la date d'approbation du PLU, pour des destinations autres que commerces et artisanat non nuisant.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la Rue Grande tel que matérialisé par le linéaire identifié au document graphique. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...



#### **4a. Règlement écrit**

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les accès directs sur la D79 sont interdits.

#### Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en Eau Potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### Assainissement – Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.



#### 4a. Règlement écrit

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

##### Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

##### ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

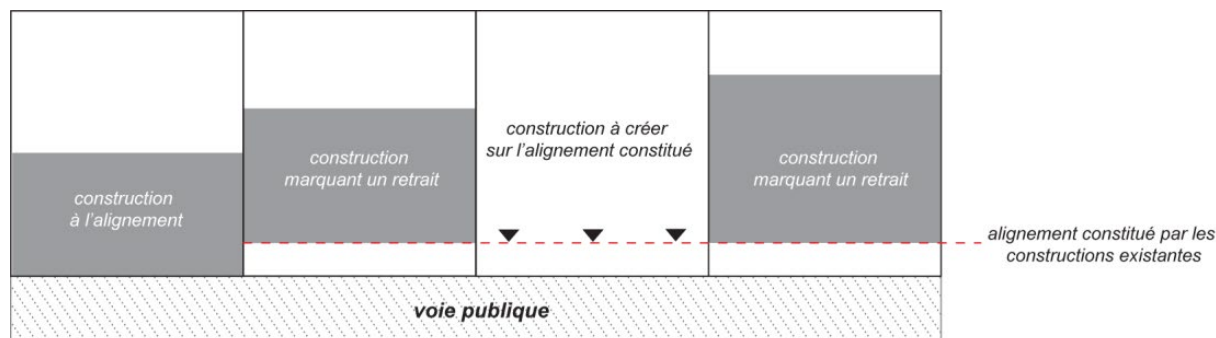
##### ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent s'implanter à 13 mètres de l'axe de la RD79.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans certains cas où aucun alignement n'est constitué, une implantation différente est possible sous réserve de la bonne insertion de la construction dans son environnement.

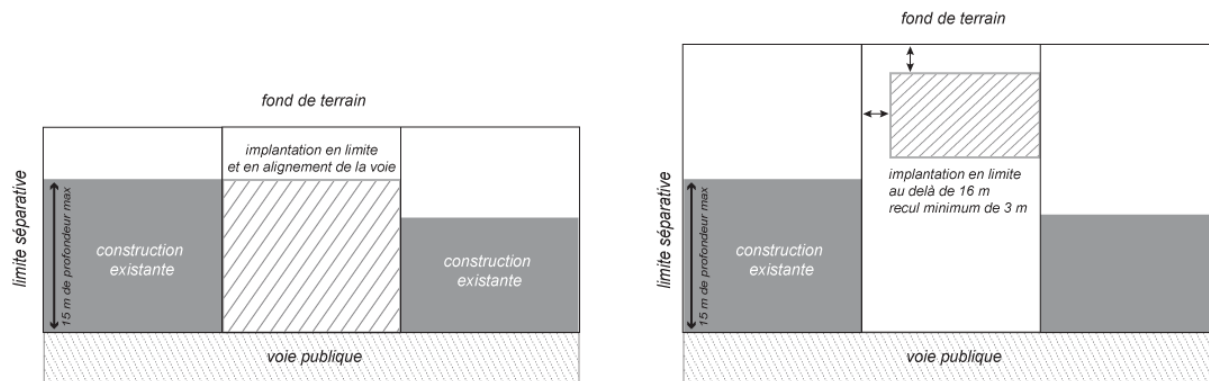


**4a. Règlement écrit****ARTICLE Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En bordure des voies et sur 15 mètres de profondeur maximum, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

Si la façade sur rue est distante de plus de 16 mètres, l'implantation s'effectuera sur une seule limite séparative et sous réserve que l'espace non construit ait une largeur permettant une nouvelle construction.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, le recul minimal à respecter est de 3 mètres.

**ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions n'excédera pas 8 mètres à l'égout du toit.

Afin de maintenir un rythme séquencé du centre ancien en évitant un alignement trop continu des niveaux d'égout, la hauteur des constructions nouvelles et des surélévations est limitée à la hauteur des bâtiments existants mitoyens avec une variation de plus ou moins 0,5 à 1m, en cohérence avec le gabarit général de la rue et de l'îlot.

Un dépassement de hauteur est autorisé lorsque la construction s'adosse à une construction plus élevée, la hauteur maximale doit être au plus égale à celle du bâtiment contigu le plus élevé.

**ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur**Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.

##### Façades et revêtement :

1. Les façades seront soit enduites, soit en pierre.
2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.
3. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
4. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.
5. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.
6. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
7. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.
8. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.
9. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.
10. Les cabanons de jardin et autres éléments annexes disjoints du bâtiment principal et d'une emprise au sol ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> dérogent aux prescriptions relatives aux façades et toitures.

##### Ouvertures :

1. Les ouvertures sont plus hautes que larges, proportion rectangulaire (hauteur minimale = 1,5 x largeur) sauf en cas de terrasses tropéziennes non visible depuis la voie publique.
2. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes.
3. Les menuiseries des fenêtres et portes fenêtres sont réalisées en bois et à petit-bois extérieurs (3 ou 4 carreaux par vantail). Les portes fenêtres ont une allège pleine menuisée sur le quart de la hauteur minimum.
4. Les menuiseries (fenêtres, volets et portes) doivent être peintes, à l'exception des portes d'entrée anciennes qui peuvent être cirées. Pour les commerces, les menuiseries sont en bois ou en métal.
5. Les volets sont réalisés en bois à persienne ou à lames contrariées (sont exclus, les volets en 'Z', à écharpe et les volets roulants).
6. Les portes d'entrée en bois existantes sont conservées et restaurées.



#### **4a. Règlement écrit**

---

7. Les portes anciennes de remise sont conservées et restaurées. Si il y a changement d'affectation en habitation, le percement de la porte de remise est conservée à l'identique et comblé par un ensemble menuisé en bois.

8. La modénature et les décors existants sont impérativement conservés (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, console, marquise, génoise, décors peintes, dates portées, sculptures, niches pour statues, écussons,...). Il convient d'exclure toute installation ou dispositif masquant ou occultant une partie des décors.

9. Lorsque le parement en pierre présente un intérêt patrimonial, il doit être conservé en prévoyant un rejointement ou un enduit à pierre-vue,

10. Pour les commerces, les volets roulants doivent être ajourés et installés à l'intérieur des locaux commerciaux. Les enseignes seront limitées à la vitrine et constituées de lettres découpées adossées au mur de façade.

11. Les menuiseries de portes, fenêtres, volet, descente d'eaux, clôture ou portail seront en matériau naturel en centre ancien.

12. Les barreaudages devront être métalliques. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

##### Toitures :

1. Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes, sauf impossibilité technique.

2. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées. La teinte des tuiles devra être proche de celle des toitures du centre ancien (sont exclus les teintes trop soutenues et les tuiles vernissées de couleur).

3. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées et les terrasses de type tropézienne, à condition qu'elles disposent d'un retrait par rapport au nu de la façade, et qu'un débord de toiture soit réalisé à l'égout du toit avec un traitement en génoise.

4. Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti ancien. Ils sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture, qu'ils soient peu visibles depuis l'espace public et qu'ils disposent d'un retrait par rapport au nu de la façade, et qu'un débord de toiture soit réalisé à l'égout du toit avec un traitement en génoise. Les panneaux solaires ne devront pas excéder 50% de la surface de la toiture.

##### Clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :

1. Les clôtures et portails ne peuvent être implantées à moins de 2m de l'axe d'une voie (pour garantir une largeur fonctionnelle de 4 m pour les engins de secours). Les clôtures, portails et autres aménagements ne doivent pas contraindre la giration des engins de secours.
2. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
3. Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
4. Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.



#### **4a. Règlement écrit**

5. A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (et au minimum à 2 m de l'axe), les clôtures seront constituées :
  - a. Soit d'un mur de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent.
  - b. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essence locales.
6. Le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées :
  - a. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
  - b. Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Sur tout ou partie du linéaire de la limite, la clôture peut être constituée d'un brise-vue rigide en lieu et place du grillage ou de la grille. Il est recommandé d'accompagner ce brise-vue d'accompagnements végétalisés (plantes grimpantes, arbustes, etc.). Les bâches et autres éléments plastiques souples sont interdits.



*Exemples de brises-vues souples interdits*

7. Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
8. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.
9. Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.
10. Les portes et portails seront de forme simple et peints.
11. Les brises vues sont interdits en limite du domaine public.

#### **ARTICLE Ua 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### **ARTICLE Ua 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les parkings d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup> devront être plantés d'un arbre pour 4 emplacements.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

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

Les treilles plantées suspendues, traditionnellement implantées en façade sud des maisons de village constituent un dispositif efficace de protection solaire et de végétalisation des rues à développer. Les pieds de plantes grimpantes devront être positionnés contre la façade.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires et Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage, joints dans les annexes du PLU).

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.



#### **4a. Règlement écrit**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

### **Caractère de la zone Ub**

La zone Ub correspond à la première couronne du noyau villageois avec une vocation mixte et une densité intermédiaire. Elle comprend les secteurs de la Bourgade, la Gasquette et le Bas du quartier Belle Barbe.

Elle comprend un sous-secteur Ub1 à vocation résidentielle, qui n'est pas encore totalement raccordé à l'assainissement collectif, mais dont le raccordement est prévu selon le zonage d'assainissement. Ce secteur comprend également des espaces soumis au ruissellement pluvial lié à la topographie.

Elle comprend également un secteur UBh dédié à l'activité hôtelière.

La zone est concernée par le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au PPRi du 11 avril 2014 joint en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits en zone Ub et secteur Ub1 :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- L'industrie,
- La fonction d'entrepôt,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés,
- Les carrières,
- Toutes constructions dans le périmètre de 100 mètres autour de la STEP.

Sont interdits en secteur Ubh : toutes occupations et utilisations du sols autre que la sous-destination « hôtel » et la destination « équipements d'intérêt collectif et services public ».

#### **ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont autorisés en zone Ub et secteur Ub1 :

- Les habitations
- Les commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel et autre hébergement touristique) à condition de ne pas générer de nuisances sonores, olfactives, sanitaires ou autres excessives pour les habitations aux alentours (flux poids lourds importants, découpe de métaux ou de bois, aboiements, etc.)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux



#### **4a. Règlement écrit**

- Les centres de congrès et d'exposition
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées.

Sont autorisés en secteur Ubh :

- Les hôtels
- Les équipements d'intérêt collectif et services public

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie**

##### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

Les accès direct sur la D79 sont interdits.

##### Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en Eau Potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également



#### **4a. Règlement écrit**

---

obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

##### Assainissement – Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

##### Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

#### **ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent s'implanter à 13 mètres minimum de l'axe de la RD79.

#### **ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (dont les piscines) doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

A l'intérieur de cette marge de recul, sont admis :



#### **4a. Règlement écrit**

---

- Les constructions totalement enterrées ;
- Les éléments apposés en façade : Marquise, brise soleil, volet roulant, etc. (sont exclus tout élément fermé ou pouvant se fermer telles les vérandas ou pergolas) ;
- Les aménagements et constructions ne constituant pas une emprise au sol ;
- Les annexes (hors piscine) si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m et la hauteur au faîtage 5 m (*pour rappel, il est interdit de disposer d'ouverture vers le terrain voisin*).

#### **ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol**

En zone Ub, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur Ub1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de l'unité foncière en raison des contraintes liées aux réseaux et au ruissellement.

#### **ARTICLE Ub 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions n'excédera pas 6,50 mètres à l'égout du toit.

#### **ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur**

##### Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

##### Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.

##### Façades et revêtement :

1. Les façades doivent obligatoirement être enduites. L'enduit n'est pas obligatoire lorsque que la façade est constituée de pierres apparentes. Sur une partie de la façade (au maximum 50% de la superficie), il est possible d'appliquer un bardage bois en cohérence avec l'architecture contemporaine mise en œuvre dans le projet. Le bardage bois peut être refusé à proximité d'un couvert végétal au regard du risque incendie.

2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

3. D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

4. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.



#### **4a. Règlement écrit**

---

5. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.

6. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.

7. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

8. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

9. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

10. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.

11. Les cabanons de jardin et autres éléments annexes disjoints du bâtiment principal et d'une emprise au sol ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> dérogent aux prescriptions relatives aux façades et toitures.

##### Ouvertures :

1. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes.

2. Les barreaudages devront être métalliques. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

##### Toitures :

1. Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes, sauf impossibilité technique.

2. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.

3. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.

4. Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

##### Clôtures :

1. Les clôtures et portails ne peuvent être implantées à moins de 2m de l'axe d'une voie (pour garantir une largeur fonctionnelle de 4 m pour les engins de secours). Les clôtures, portails et autres aménagements ne doivent pas contraindre la giration des engins de secours.

2. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

3. Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).



#### **4a. Règlement écrit**

4. Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
5. A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (et au minimum à 2 m de l'axe), les clôtures seront constituées :
  - a. Soit d'un mur de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent.
  - b. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essence locales.
6. Le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées :
  - a. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
  - b. Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Sur tout ou partie du linéaire de la limite, la clôture peut être constituée d'un brise-vue rigide en lieu et place du grillage ou de la grille. Il est recommandé d'accompagner ce brise-vue d'accompagnements végétalisés (plantes grimpantes, arbustes, etc.). Les bâches et autres éléments plastiques souples sont interdits.



*Exemples de brises-vues souples interdits*

7. Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
8. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.
9. Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.
10. Les portes et portails seront de forme simple et peints.
11. Les brises vues sont interdits en limite du domaine public.

#### **ARTICLE Ub 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.



#### **4a. Règlement écrit**

---

Le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est le suivant :

- **Habitation** : Il est imposé deux places de stationnement par logement. Pour les logements faisant plus de 150 m<sup>2</sup>, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (donc 3 places pour les projets de 151 à 200 m<sup>2</sup>, 4 places pour les projets de 201 à 250 m<sup>2</sup>, etc.). En sus, pour les opérations de 3 logements ou plus, il est exigé une place visiteur par tranche de 3 logements.
- **Bureaux** : une place par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- **Artisanat** : une place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

#### **ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires et Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage, joints dans les annexes du PLU).

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.



#### **4a. Règlement écrit**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc**

### **Caractère de la zone Uc**

La zone Uc correspond aux secteurs pavillonnaires à vocation résidentielle. Elle comprend les secteurs de Terre Blanche, Puits de Cros et Belle Barbe.

Elle comporte un sous-secteur Uc1 qui n'est pas encore raccordé à l'assainissement collectif, mais dont le raccordement est prévu selon le zonage d'assainissement.

La zone est concernée par le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au PPRi du 11 avril 2014 joint en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- L'industrie,
- La fonction d'entrepôt,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés,
- Les carrières,
- Toutes constructions dans le périmètre de 100 mètres autour de la STEP.

#### **ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont autorisés :

- Les habitations
- Les commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel et autre hébergement touristique) à condition de ne pas générer de nuisances sonores, olfactives, sanitaires ou autres excessives pour les habitations aux alentours (flux poids lourds importants, découpe de métaux ou de bois, aboiements, etc.)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées.



#### **4a. Règlement écrit**

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE Uc 3 - Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

Les accès directs sur la D17 sont interdits.

#### Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en Eau Potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### Assainissement – Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.



#### **4a. Règlement écrit**

---

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

##### Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

#### **ARTICLE Uc 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions ainsi que les annexes et piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la RD17.

#### **ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions (dont les piscines) doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative. Sont autorisées jusqu'à 2 m de la limite séparative les annexes (hors piscine) si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m et la hauteur au faîtage 5 m (*pour rappel, il est interdit de disposer d'ouverture vers le terrain voisin*).

#### **ARTICLE Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de l'unité foncière.



#### 4a. Règlement écrit

---

### ARTICLE Uc 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'excédera pas 6,50 mètres à l'égout du toit.

### ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur

#### Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

#### Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.

#### Façades et revêtement :

1. Les façades doivent obligatoirement être enduites. L'enduit n'est pas obligatoire lorsque que la façade est constituée de pierres apparentes. Sur une partie de la façade (au maximum 50% de la superficie), il est possible d'appliquer un bardage bois en cohérence avec l'architecture contemporaine mise en œuvre dans le projet. Le bardage bois peut être refusé à proximité d'un couvert végétal au regard du risque incendie.

2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

3. D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

4. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

5. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.

6. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.

7. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

8. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

9. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

10. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.



#### **4a. Règlement écrit**

---

11. Les cabanons de jardin et autres éléments annexes disjoints du bâtiment principal et d'une emprise au sol ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> dérogent aux prescriptions relatives aux façades et toitures.

##### Ouvertures :

1. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes.
2. Les barreaudages devront être métalliques. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

##### Toitures :

1. Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes, sauf impossibilité technique.
2. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.
3. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.
4. Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

##### Clôtures :

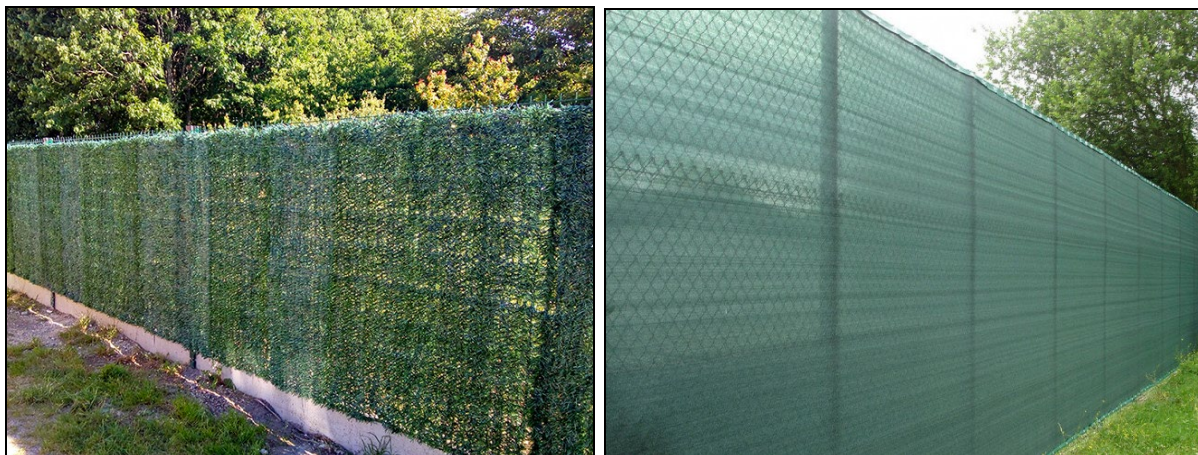
1. Les clôtures et portails ne peuvent être implantées à moins de 2m de l'axe d'une voie (pour garantir une largeur fonctionnelle de 4 m pour les engins de secours). Les clôtures, portails et autres aménagements ne doivent pas contraindre la giration des engins de secours.
2. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
3. Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
4. Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
5. A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (et au minimum à 2 m de l'axe), les clôtures seront constituées :
  - a. Soit d'un mur de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent.
  - b. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essence locales.
6. Le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées :
  - a. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
  - b. Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Sur tout ou partie du linéaire de la limite, la clôture peut être constituée d'un brise-vue rigide en lieu et place du grillage ou de la grille. Il est recommandé



#### **4a. Règlement écrit**

d'accompagner ce brise-vue d'accompagnements végétalisés (plantes grimpantes, arbustes, etc.). Les bâches et autres éléments plastiques souples sont interdits.



*Exemples de brises-vues souples interdits*

7. Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
8. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.
9. Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.
10. Les portes et portails seront de forme simple et peints.
11. Les brises vues sont interdits en limite du domaine public.

#### **ARTICLE Uc 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est le suivant :

- Habitation : Il est imposé deux places de stationnement par logement. Pour les logements faisant plus de 150 m<sup>2</sup>, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (donc 3 places pour les projets de 151 à 200 m<sup>2</sup>, 4 places pour les projets de 201 à 250 m<sup>2</sup>, etc.). En sus, pour les opérations de 3 logements ou plus, il est exigé une place visiteur par tranche de 3 logements.
- Bureaux : une place par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Artisanat : une place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

#### **ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :



#### **4a. Règlement écrit**

---

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires et Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage, joints dans les annexes du PLU).

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.



#### **4a. Règlement écrit**

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue***

### **Caractère de la zone Ue**

La zone Ue correspond à une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend notamment l'école communale et les équipements culturels, sportifs et de loisirs.

La zone est concernée par le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au PPRi du 11 avril 2014 joint en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone Ue sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées au bureau,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatible avec la vocation de la zone,
- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles prévues à l'article 2.

#### **ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Dans la zone Ue sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'habitat qui ont vocation de gardiennage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE Ue 3 - Accès et voirie**

##### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

##### Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en Eau Potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

##### Assainissement – Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

##### Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

##### **ARTICLE Ue 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

##### **ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent s'implanter à 13 mètres minimum de l'axe de la RD79.

##### **ARTICLE Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

##### **ARTICLE Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

##### **ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

##### **ARTICLE Ue 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions n'excédera pas 9 mètres à l'égout du toit, excepté pour les équipements publics qui pourront déroger à la règle sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

##### **ARTICLE Ue 11 – Aspect extérieur**

###### Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

###### Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Façades et revêtement :

1. Les façades doivent obligatoirement être enduites. L'enduit n'est pas obligatoire lorsque que la façade est constituée de pierres apparentes. Sur une partie de la façade (au maximum 50% de la superficie), il est possible d'appliquer un bardage bois en cohérence avec l'architecture contemporaine mise en œuvre dans le projet. Le bardage bois peut être refusé à proximité d'un couvert végétal au regard du risque incendie.
2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.
3. D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.
4. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
5. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.
6. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.
7. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
8. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.
9. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.
10. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.
11. Les cabanons de jardin et autres éléments annexes disjoints du bâtiment principal et d'une emprise au sol ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> dérogent aux prescriptions relatives aux façades et toitures.

##### Ouvertures :

1. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes.
2. Les barreaudages devront être métalliques. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

##### Toitures :

1. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.
2. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.
3. Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Clôtures :

1. Les clôtures et portails ne peuvent être implantées à moins de 2m de l'axe d'une voie (pour garantir une largeur fonctionnelle de 4 m pour les engins de secours). Les clôtures, portails et autres aménagements ne doivent pas contraindre la giration des engins de secours.
2. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
3. Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
4. Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
5. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètres et seront constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales.

##### **ARTICLE Ue 12 – Stationnement**

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

##### **ARTICLE Ue 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires).

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.



#### **4a. Règlement écrit**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux**

### **Caractère de la zone Ux**

La zone Ux correspond à une zone à vocation d'activités économiques de type commerces et services, localisée au lieudit Sainte Marie. S'y distingue un secteur Ux1 dévolu à une station services.

La zone est concernée par le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au PPRi du 11 avril 2014 joint en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone Ux et Ux1 sont interdits (sauf exceptions visées à l'article Ux2) :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées aux hôtels et autres hébergements hôteliers,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatible avec la vocation de la zone,
- Les constructions destinées à l'habitat.

#### **ARTICLE Ux 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Dans la zone Ux, sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être liées à une fonction de gardiennage ou à du logement saisonnier, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher par logement.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détails, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les bureaux, les centres de congrès et d'exposition, les cinémas, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle et le commerce de gros.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur Ux1, sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détails ou aux activités de services avec l'accueil d'une clientèle (y compris les ICPE) sous condition d'être liées à une aire de station-service : pompes de carburant, aires de lavage, etc.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.



#### **4a. Règlement écrit**

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE Ux 3 - Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

#### Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE Ux 4 – Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en Eau Potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### Assainissement – Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques

appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

##### Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

#### **ARTICLE Ux 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres en zone Ux par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En secteur Ux1 : Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zone Ux : Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En secteur Ux1 : Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions n'excédera pas 6 mètres à l'égout du toit.



#### 4a. Règlement écrit

### ARTICLE Ux 11 – Aspect extérieur

#### Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

#### Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.

#### Façades et revêtement :

1. Les façades doivent obligatoirement être enduites. L'enduit n'est pas obligatoire lorsque que la façade est constituée de pierres apparentes. Sur une partie de la façade (au maximum 50% de la superficie), il est possible d'appliquer un bardage bois en cohérence avec l'architecture contemporaine mise en œuvre dans le projet. Le bardage bois peut être refusé à proximité d'un couvert végétal au regard du risque incendie.
2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.
3. D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.
4. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
5. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.
6. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.
7. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
8. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.
9. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.
10. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.
11. Les cabanons de jardin et autres éléments annexes disjoints du bâtiment principal et d'une emprise au sol ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> dérogent aux prescriptions relatives aux façades et toitures.

#### Ouvertures :

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Toitures :

1. Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes, sauf impossibilité technique.
2. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.
3. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.
4. Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

##### Clôtures :

En zone Ux, les clôtures sont interdites.

Dans le secteur Ux1 sont seules autorisées des haies pour former une clôture.

#### **ARTICLE Ux 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE Ux 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les parkings d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> devront être plantés d'un arbre pour 4 emplacements.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

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

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires et Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage, joints dans les annexes du PLU).

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.

De plus, en secteur Ux1, s'imposent les dispositions suivantes :

- Totems commerciaux et panneaux publicitaires : un seul et unique totem isolé est possible dans une limite de 1,0 m de largeur et 3,0 m de hauteur. Il sera voué à la promotion exclusive de l'activité implantée sur la parcelle. Les panneaux publicitaires sont interdits.
- Aménagements paysagers : Les abords de la RD 79 doivent être traités de manière qualitative et paysagère (mise en place d'une haie ou autres aménagements végétalisés).



## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



#### **4a. Règlement écrit**

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa***

### **Caractère de la zone 1AUa**

La zone 1AUa est un secteur ouvert à l'urbanisation le long de la RD79 à vocation résidentielle. La zone est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter – OAP 1 : Les Oliviers. L'objectif de cette zone est de tisser du lien entre les quartiers d'habitation existants et le noyau villageois.

La zone est concernée par le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au PPRI du 11 avril 2014 joint en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone 1AUa sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'hébergement hôtelier,
- l'aménagement de terrains de camping/caravaning,
- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatible avec la vocation de la zone,
- les carrières.

#### **ARTICLE 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Dans la zone 1AUa, sont autorisés sous conditions :

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat sous réserve :

- De la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de la zone,
- D'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 1AUa 3 - Accès et voirie**

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les accès directs sur la D79 seront limités à un seul accès pour l'ensemble de la zone.

##### *Voirie :*

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE 1AUa 4 – Desserte par les réseaux**

##### *Alimentation en Eau Potable :*

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

##### *Assainissement – Eaux usées :*

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public :

- Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
- Chaque opération d'aménagement ou de construction doit comporter une étude de collecte et de gestion des eaux pluviales et des aménagements adaptés afin de ne pas perturber le fonctionnement du réseau existant (bassin de rétention ou autre).
- Les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

##### Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

#### **ARTICLE 1AUa 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

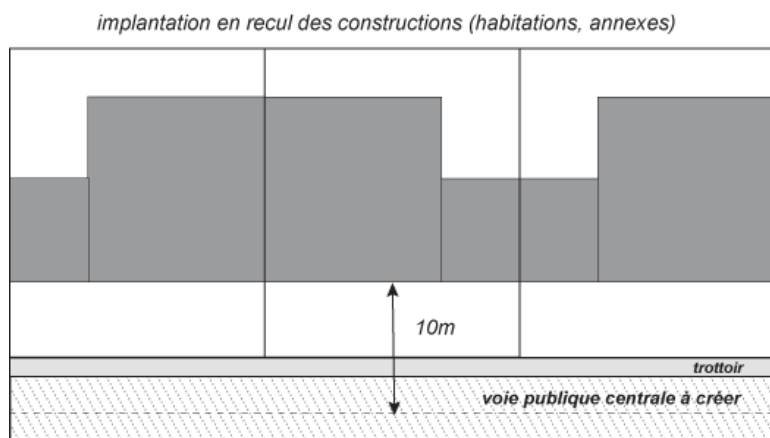
#### **ARTICLE 1AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un recul, obligatoirement planté, de 13 mètres par rapport à l'axe de la RD79,
- avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie centrale de l'opération d'aménagement,
- avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.



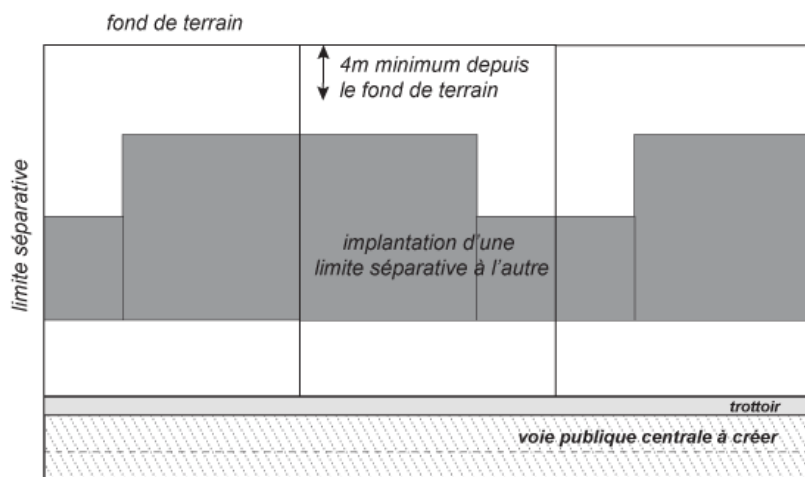
#### 4a. Règlement écrit



#### ARTICLE 1AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter :

- en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, afin de créer un effet rue similaire au village.
- avec un recul minimum de 4mètres depuis les limites de fond de terrain.



#### ARTICLE 1AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

#### ARTICLE 1AUa 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière.

#### ARTICLE 1AUa 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'excédera pas 6,50 mètres à l'égout du toit.

#### ARTICLE 1AUa 11 – Aspect extérieur

##### Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...). La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.

Le rythme de bâti devra affirmer la verticalité des proportions.

##### Façades et revêtement :

1. Les façades doivent obligatoirement être enduites. L'enduit n'est pas obligatoire lorsque que la façade est constituée de pierres apparentes. Sur une partie de la façade (au maximum 50% de la superficie), il est possible d'appliquer un bardage bois en cohérence avec l'architecture contemporaine mise en œuvre dans le projet. Le bardage bois peut être refusé à proximité d'un couvert végétal au regard du risque incendie.

2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

3. D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

4. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

5. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.

6. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.

7. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

8. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

9. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

10. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.

11. Les cabanons de jardin et autres éléments annexes disjoints du bâtiment principal et d'une emprise au sol ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> dérogent aux prescriptions relatives aux façades et toitures.

##### Ouvertures :

1. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes.



#### **4a. Règlement écrit**

---

2. Les barreaudages devront être métalliques. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

##### Toitures :

1. Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes, sauf impossibilité technique.

2. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.

3. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.

4. Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

##### Clôtures :

1. Les clôtures et portails ne peuvent être implantées à moins de 2m de l'axe d'une voie (pour garantir une largeur fonctionnelle de 4 m pour les engins de secours). Les clôtures, portails et autres aménagements ne doivent pas contraindre la giration des engins de secours.

2. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

3. Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).

4. Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.

5. A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (et au minimum à 2 m de l'axe), les clôtures seront constituées soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

6. Le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées :

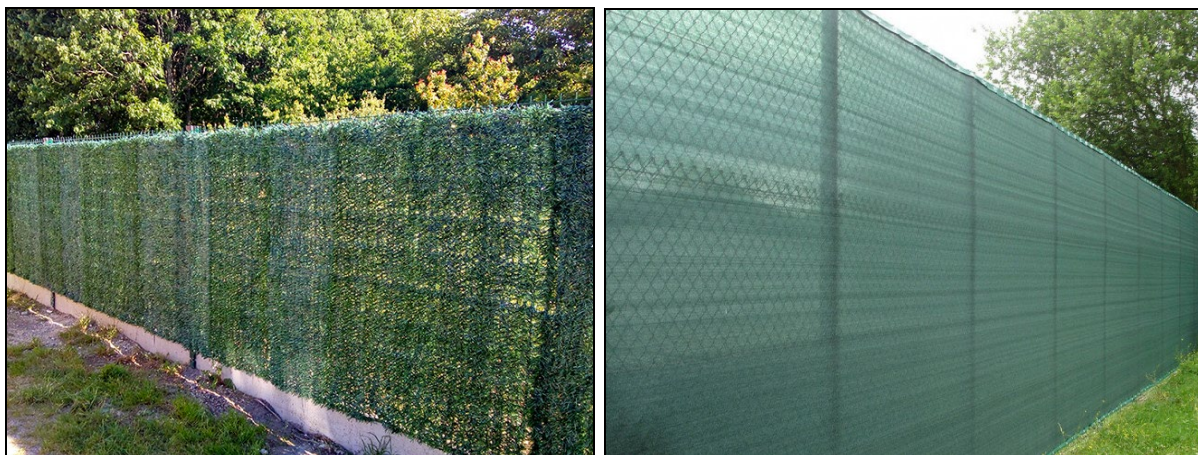
a. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

b. Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Sur tout ou partie du linéaire de la limite, la clôture peut être constituée d'un brise-vue rigide en lieu et place du grillage ou de la grille. Il est recommandé d'accompagner ce brise-vue d'accompagnements végétalisés (plantes grimpantes, arbustes, etc.). Les bâches et autres éléments plastiques souples sont interdits.



#### **4a. Règlement écrit**



*Exemples de brises-vues souples interdits*

7. Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
8. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.
9. Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.
10. Les portes et portails seront de forme simple et peints.
11. Les brises vues sont interdits en limite du domaine public.

Il est préconisé la création de murs de clôtures en pierres sèches afin de recréer des habitats favorables aux reptiles.

#### **ARTICLE 1AUa 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est le suivant :

- Constructions destinées à l'habitat : deux places de stationnement par logement en dehors des espaces publics.

#### **ARTICLE 1AUa 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les parkings d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> devront être plantés d'un arbre pour 4 emplacements.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

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

Les treilles plantées suspendues, traditionnellement implantées en façade sud des maisons de village constituent un dispositif efficace de protection solaire et de végétalisation des rues à développer. Les pieds de plantes grimpantes devront être positionnés contre la façade.



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires et Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage, joints dans les annexes du PLU).

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.



#### **4a. Règlement écrit**

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb***

### **Caractère de la zone 1AUb**

La zone 1AUb est un secteur ouvert à l'urbanisation au nord du noyau villageois à vocation résidentielle. La zone est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter – OAP 2 : Le Clos. L'objectif de cette zone est de réaliser une greffe urbaine afin d'étoffer le noyau villageois.

La zone est concernée par le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au PPRi du 11 avril 2014 joint en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone 1AUb sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'hébergement hôtelier,
- l'aménagement de terrains de camping/caravaning,
- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatible avec la vocation de la zone,
- les carrières.

#### **ARTICLE 1AUb 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Dans la zone 1AUb, sont autorisés sous conditions :

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat sous réserve :

- De la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de la zone,
- D'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.
- De la réalisation des objectifs de mixité sociale fixés à 90% minimum de réalisation de logements locatifs sociaux dans tout programme de logements.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.



#### **4a. Règlement écrit**

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AUB 3 - Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

#### Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE 1AUB 4 – Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en Eau Potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### Assainissement – Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.



#### **4a. Règlement écrit**

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public :

- Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
- Chaque opération d'aménagement ou de construction doit comporter une étude de collecte et de gestion des eaux pluviales et des aménagements adaptés afin de ne pas perturber le fonctionnement du réseau existant (bassin de rétention ou autre).
- Les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

##### Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

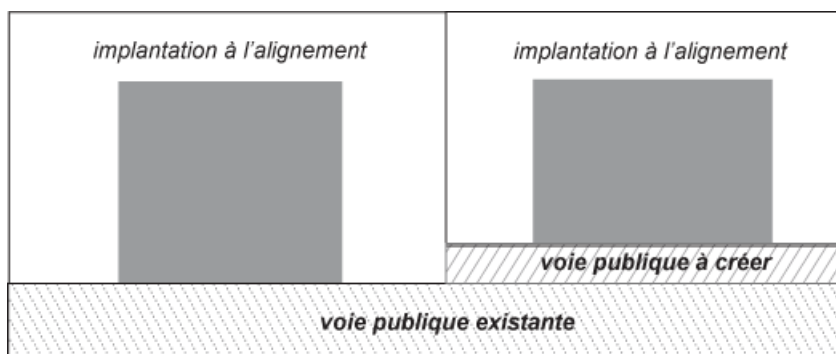
L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

#### **ARTICLE 1Aub 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1Aub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.





#### **4a. Règlement écrit**

---

##### **ARTICLE 1AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En bordure des voies et sur 25 mètres maximum les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre. En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparative, le recul minimal à respecter est de 3mètres

##### **ARTICLE 1AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

##### **ARTICLE 1AUb 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

##### **ARTICLE 1AUb 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions n'excédera pas 8 mètres à l'égout du toit.

##### **ARTICLE 1AUb 11 – Aspect extérieur**

###### Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

###### Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...). La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.

Le rythme de bâti devra affirmer la verticalité des proportions.

###### Façades et revêtement :

1. Les façades doivent obligatoirement être enduites. L'enduit n'est pas obligatoire lorsque que la façade est constituée de pierres apparentes. Sur une partie de la façade (au maximum 50% de la superficie), il est possible d'appliquer un bardage bois en cohérence avec l'architecture contemporaine mise en œuvre dans le projet. Le bardage bois peut être refusé à proximité d'un couvert végétal au regard du risque incendie.

2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.

3. D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.

4. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

5. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.



#### **4a. Règlement écrit**

---

6. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.

7. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

8. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

9. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

10. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.

11. Les cabanons de jardin et autres éléments annexes disjoints du bâtiment principal et d'une emprise au sol ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> dérogent aux prescriptions relatives aux façades et toitures.

##### Ouvertures :

1. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes.

2. Les barreaudages devront être métalliques. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

##### Toitures :

1. Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes, sauf impossibilité technique.

2. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.

3. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.

4. Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

##### Clôtures :

1. Les clôtures et portails ne peuvent être implantées à moins de 2m de l'axe d'une voie (pour garantir une largeur fonctionnelle de 4 m pour les engins de secours). Les clôtures, portails et autres aménagements ne doivent pas contraindre la giration des engins de secours.

2. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

3. Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).

4. Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.

5. A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (et au minimum à 2 m de l'axe), les clôtures seront constituées soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles



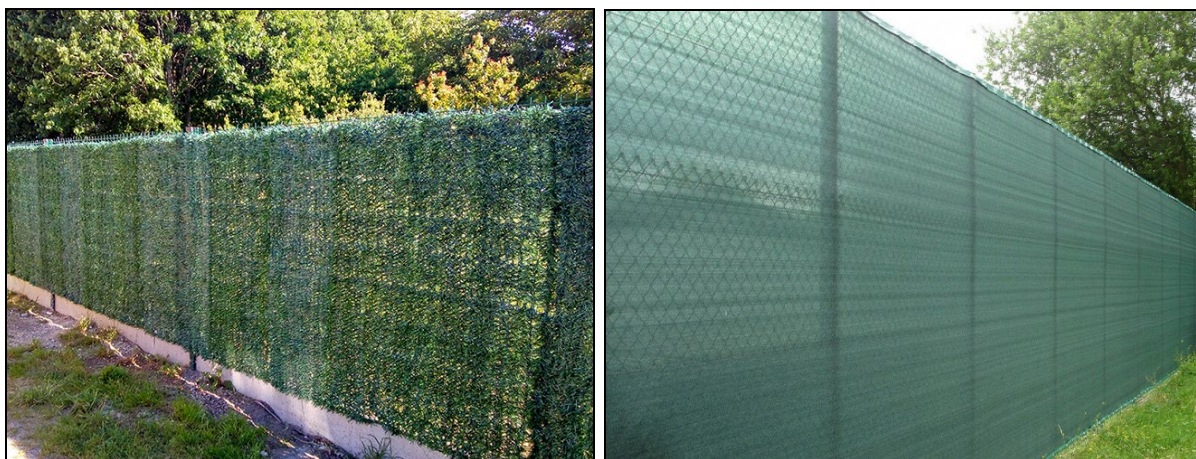
#### **4a. Règlement écrit**

se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.

6. Le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- a. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- b. Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

Sur tout ou partie du linéaire de la limite, la clôture peut être constituée d'un brise-vue rigide en lieu et place du grillage ou de la grille. Il est recommandé d'accompagner ce brise-vue d'accompagnements végétalisés (plantes grimpantes, arbustes, etc.). Les bâches et autres éléments plastiques souples sont interdits.



*Exemples de brises-vues souples interdits*

7. Les murs de maçonnerie traités de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent sont également admis, sous réserve que leur linéaire n'excède pas un tiers du périmètre du terrain, non compris la partie en alignement (ou à la limite qui s'y substitue).
8. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.
9. Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux.
10. Les portes et portails seront de forme simple et peints.
11. Les brises vues sont interdits en limite du domaine public.

#### **ARTICLE 1AUB 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est le suivant :

- Constructions destinées à l'habitat : une place de stationnement par logement en dehors des espaces publics.

#### **ARTICLE 1AUB 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les parkings d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> devront être plantés d'un arbre pour 4 emplacements. Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

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

Les treilles plantées suspendues, traditionnellement implantées en façade sud des maisons de village constituent un dispositif efficace de protection solaire et de végétalisation des rues à développer. Les pieds de plantes grimpantes devront être positionnés contre la façade.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires et Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage, joints dans les annexes du PLU).

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.



#### **4a. Règlement écrit**

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc***

### **Caractère de la zone 1AUc**

La zone 1AUc est un secteur ouvert à l'urbanisation au sud de la rue Grande à vocation mixte. La zone est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter – OAP 3 : Le Village. L'objectif de cette zone est d'étoffer le noyau villageois au sud.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 1AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone 1AUc sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping/caravaning,
- le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatible avec la vocation de la zone,
- les carrières.

#### **ARTICLE 1AUc 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Dans la zone 1AUc, sont autorisés sous conditions :

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation mixte habitat, commerces, services, artisanat compatible avec la vocation de la zone, et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve :

- De la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble de la zone,
- D'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 1AUc 3 - Accès et voirie**

##### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...



#### **4a. Règlement écrit**

---

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les accès directs sur la D79 seront limités à 3 accès par aménagement de ceux existants.

##### Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE 1AUc 4 – Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en Eau Potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

##### Assainissement – Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les prescriptions de la doctrine MISEN du Var jointe en annexe 1 du présent règlement, doivent être appliquées.

##### Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

##### **ARTICLE 1AUc 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

##### **ARTICLE 1AUc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul, obligatoirement planté, de 13 mètres par rapport à l'axe de la RD79.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des autres voies et emprises publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

##### **ARTICLE 1AUc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal au moins égal à la hauteur divisée par deux, avec un minimum de 3 mètres

##### **ARTICLE 1AUc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

##### **ARTICLE 1AUc 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

##### **ARTICLE 1AUc 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions s'établira entre 6 mètres à l'égout du toit minimum et 8 mètres à l'égout du toit maximum.

##### **ARTICLE 1AUc 11 – Aspect extérieur**

###### Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

###### Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).



#### **4a. Règlement écrit**

---

La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.

##### Façades et revêtement :

1. Les façades doivent obligatoirement être enduites. L'enduit n'est pas obligatoire lorsque que la façade est constituée de pierres apparentes. Sur une partie de la façade (au maximum 50% de la superficie), il est possible d'appliquer un bardage bois en cohérence avec l'architecture contemporaine mise en œuvre dans le projet. Le bardage bois peut être refusé à proximité d'un couvert végétal au regard du risque incendie.
2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.
3. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
4. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.
5. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.
6. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
7. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.
8. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.
9. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.
10. Les cabanons de jardin et autres éléments annexes disjoints du bâtiment principal et d'une emprise au sol ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> dérogent aux prescriptions relatives aux façades et toitures.

##### Ouvertures :

1. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes existantes.
2. Les barreaudages devront être métalliques. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

##### Toitures :

1. Les faîtages seront parallèles à ceux des constructions avoisinantes, sauf impossibilité technique.
2. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.
3. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.



#### 4a. Règlement écrit

---

##### Clôtures :

Les clôtures sont interdites.

##### **ARTICLE 1AUc 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Au moins 70% des places de stationnement à réaliser devront l'être au sein des bâtiments. Les places non closes ne pourront faire obstacle à la circulation des piétons.

##### **ARTICLE 1AUc 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les parkings d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup> devront être plantés d'un arbre pour 4 emplacements.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Les treilles plantées suspendues, traditionnellement implantées en façade sud des maisons de village constituent un dispositif efficace de protection solaire et de végétalisation des rues à développer. Les pieds de plantes grimpantes devront être positionnés contre la façade.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires et Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage, joints dans les annexes du PLU).

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.



#### 4a. Règlement écrit

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **Caractère de la zone 2AU**

La zone 2AU est un secteur fermé à l'urbanisation au sud du centre-village et de la RD79, à vocation mixte. L'objectif de cette zone est d'étoffer le noyau villageois au sud et de réaliser une continuité urbaine pour la zone commerciale Sainte Marie.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

#### **ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

L'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU avec la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent s'implanter à 13 mètres minimum de l'axe de la D79. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

#### **ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 – Hauteur des constructions**

Non réglementé.



---

**4a. Règlement écrit**

---

**ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 – Stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.



#### **4a. Règlement écrit**

---

## ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUt***

---

### **Caractère de la zone 2AUt**

La zone 2AUt est un secteur fermé à l'urbanisation destiné à accueillir un projet de tourisme et loisirs. La zone sera soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 2AUt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUt2.

#### **ARTICLE 2AUt 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

L'urbanisation de la zone 2AUt est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU avec la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 2AUt 3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUt 4 – Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUt 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUt 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUt 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUt 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUt 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUt 10 – Hauteur des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUt 11 – Aspect extérieur**

Non réglementé.



---

**4a. Règlement écrit**

---

**ARTICLE 2A Ut 12 – Stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE 2A Ut 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.



#### 4a. Règlement écrit

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX**

### **Caractère de la zone 2AUx**

La zone 2AUx est un secteur fermé à l'urbanisation, destiné à terme à accueillir une zone artisanale. La zone est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter (OAP).

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **ARTICLE 2AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

#### **ARTICLE 2AUx 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

L'urbanisation de la zone 2AUx est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU avec la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 2AUx 3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUx 4 – Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUx 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul, obligatoirement planté, de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 17. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE 2AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

#### **ARTICLE 2AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUx 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.



---

**4a. Règlement écrit**

---

**ARTICLE 2AUx 10 – Hauteur des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx 11 – Aspect extérieur**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx 12 – Stationnement**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUx 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé.



---

**4a. Règlement écrit**

---

**TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**



#### 4a. Règlement écrit

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone A

La **zone A** correspond aux zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend trois secteurs :

- Un **secteur Ap** pour les secteurs agricoles à protéger en raison de leur fort enjeu paysager.
- Un **secteur Ai** pour les secteurs agricoles limitrophes du canal de Sainte Croix à préserver pour leur potentiel irrigable et leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.
- Un **secteur Aco** pour les secteurs agricoles à protéger en raison de leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

La zone est concernée par des éléments paysagers et de patrimoine à protéger – se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. La zone est notamment concernée par le site classé du Vallon de l'Abbaye du Thoronet.

La zone est concernée par le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au PPRi du 11 avril 2014 joint en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

La zone est concernée par des périmètres de protection de captage de la ressource en eau – se référer aux servitudes d'utilité publiques en annexe.

La zone est concernée en partie nord-ouest de la commune par une canalisation de transport de gaz – se référer aux servitudes d'utilité publiques en annexe.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de **la zone A** sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

Sont également interdits les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'une des occupations ou utilisation du sol admises à l'article A2.

Dans l'ensemble de **la zone A** sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

En particulier, sont interdits :

- L'extraction de terre végétale non liée à un usage agricole ;
- Les dépôts sauvages, les dépôts de déchets non liés à un usage agricole et les dépôts de véhicules ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs ;
- La cabanisation ;
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol.



#### 4a. Règlement écrit

Sont également interdits les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'une des occupations ou utilisation du sol admises à l'article A2.

Dans les **secteurs Ai et Aco**, sont notamment interdites les installations de production d'énergie solaire au sol.

**Dans le site classé**, sont tout particulièrement interdits, les affouillements et exhaussements de sol, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la création de camping à la ferme ou le camping pratiqué isolément en application de l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, sauf dérogation délivrée après avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.

#### ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans **la zone A hors secteur Ap**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- Les annexes de l'habitation, d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes (existantes et en projet), et de 50 m<sup>2</sup> maximum pour le bassin des piscines. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 20 m maximum de la construction principale (hors piscine) et jusqu'à 35 m maximum (y compris piscine). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction à tout point de l'annexe. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le type d'annexes autorisées sont les garages, abris, serres, piscines, pool-house.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les constructions et installations nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).



#### **4a. Règlement écrit**

3. A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

4. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

5. A condition de concerner une habitation existante à la date d'approbation du PLU d'une surface minimale de plancher de 50 m<sup>2</sup> :

- L'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (initiale plus extension).
- L'extension doit se réaliser en une seule fois, et ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes de l'habitation d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et 50 m<sup>2</sup> maximum pour le bassin des piscines. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 20 mètres maximum de la construction principale (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (y compris piscine). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction à tout point de l'annexe. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le type d'annexes autorisées sont les garages, abris, piscines, pool-house.

6. A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Sont autorisés, le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU.
- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination sont présentés en annexe 3 du présent règlement.

7. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques sous réserve de démontrer d'un intérêt public des installations et de la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles et olfactives pour les quartiers habités alentours.
- Sont admis dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs, les installations de transports d'énergie ainsi que les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages



#### 4a. Règlement écrit

techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives à leur entretien et au maintien de la sécurité.

Dans les **secteurs Ai et Aco**, les conditions complémentaires sont les suivantes :

- La réouverture du milieu naturel ou forestier est autorisée pour l'extension ou la création d'une exploitation, sous réserve de ne pas compromettre la fonctionnalité du réservoir de biodiversité ou du corridor écologique et sous réserve de présenter une analyse des incidences sur les espèces et habitats naturels.
- Toute extension ou création d'une exploitation agricole par réouverture du milieu naturel ou forestier, ainsi que les exploitations agricoles existantes devront :
  - o Rechercher la mutualisation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
  - o Développer l'agro-écologie,
  - o Préserver ou reconstruire en compensation un maillage bocager (haies et bosquets) et arbres et bâtis gîtes pour les chiroptères
  - o Préserver les écoulements des eaux superficielles,
  - o Préserver et entretenir les zones humides identifiées,
  - o Préserver les berges et les ripisylves par le maintien du caractère naturel et le recul de l'exploitation pour réduire les risques de pollution par les eaux de ruissellement.
- Les projets d'intérêt général (construction, extension, aménagements) sont autorisés s'ils ne peuvent être situés en dehors du site de par leur nature et/ ou leur fonction et qu'ils ont pour objectif la prévention des risques (aménagements prévus au PIDAF, entretien des berges pour la prévention du risque inondation...), le développement des énergies renouvelables, le transport d'énergies, l'alimentation en eau ou l'assainissement des eaux usées, l'amélioration des déplacements et de l'accessibilité du territoire.
- Les exploitations des massifs forestiers sont autorisées sous la condition que les modes de productions assurent le renouvellement de la biodiversité et le maintien des fonctionnalités écologiques associées à ces espaces.
- Le sylvo-pastoralisme et l'agroforesterie sont autorisés pour permettre de préserver des milieux ouverts favorables à la biodiversité.

Dans le **site classé**, les constructions et installations agricoles ainsi que les habitations devront dans la mesure du possible être regroupées.

Les restanques à vocation agricole devront être réalisées selon un appareillage traditionnel, et les blocs cyclopéens sont à proscrire. Les restanques existantes sont à conserver, et les murs de soutènement à limiter à 1 mètre / 1,5 mètre maximum. Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1,5 mètres de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits (exemple module type betoflor).



#### 4a. Règlement écrit

Dans le **secteur Ap** sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.*

*L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.*

*Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.*

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

*Note pour information : la « Fiche de renseignements relative aux projets de construction de bâtiments agricoles » jointe en annexe 4 du présent règlement, et à remplir par le pétitionnaire, pourra être demandée pour toute demande de permis de construire en zone agricole.*

### Section II – Conditions de l'occupation du sol

#### ARTICLE A 3 - Accès et voirie

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

##### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

##### Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en Eau Potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

##### Assainissement – Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 3 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction. Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines (voir application de la doctrine MISEN 83 en annexe du règlement).

##### Réseaux divers :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits. Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

#### **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales et de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprise publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

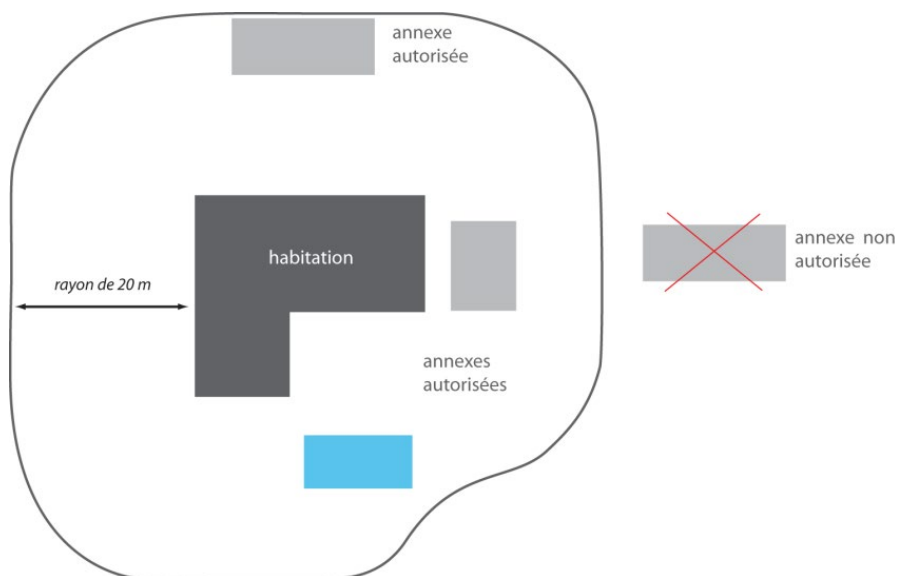
Par rapport aux limites séparatives, les constructions, annexes et piscines doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour les annexes, dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (y compris piscine) autour de l'habitation. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction à tout point de l'annexe.



#### 4a. Règlement écrit



*Schéma pour l'implantation des annexes*

#### **ARTICLE A 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les annexes de l'habitation et 50 m<sup>2</sup> pour le bassin des piscines.

#### **ARTICLE A 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions autorisées est limitée :

- à 6,50 mètres à l'égout pour les constructions à vocation d'habitation,
- à 3,5 mètres à l'égout pour les annexes de l'habitation (rez-de-chaussée),
- à 9 mètres à l'égout pour les autres constructions.

Une hauteur maximale de 6,50 mètres à l'égout doit être imposée pour toutes constructions en site classé.

Des adaptations sont possibles en cas de nécessité technique liée au fonctionnement d'une exploitation agricole et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur**

##### Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.

##### Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Façades et revêtement :

1. Les façades seront soit enduites, soit en pierre.
2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.
3. D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.
4. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
5. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.
6. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.
7. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
8. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.
9. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.
10. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.

##### Toitures :

1. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.
2. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.
3. Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

##### Clôtures :

1. Les clôtures et portails ne peuvent être implantées à moins de 2m de l'axe d'une voie (pour garantir une largeur fonctionnelle de 4 m pour les engins de secours). Les clôtures, portails et autres aménagements ne doivent pas contraindre la giration des engins de secours.
2. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
3. Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
4. Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.



#### **4a. Règlement écrit**

---

5. Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :
  - a. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
  - b. Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.
6. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètres
7. Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.
8. Les portes et portails seront de forme simple et peints.
9. Les brises vues sont interdits en limite du domaine public. Ils peuvent être autorisés en limites séparatives en lieu et place de la grille ou du grillage prévu à l'alinéa 5 s'ils sont rigides et à proximité immédiate d'une habitation existante. Ces brises vues ne peuvent s'opposer aux principes de libre écoulement des eaux de pluie ou de circulation de la faune (loi du 2 février 2023).
10. Au sein du site classé, seules les clôtures en grillage agricole ou forestier, souple à simple torsion, permettant de s'adapter à la pente du terrain et éviter les effets d'escaliers disgracieux, peuvent être autorisées.

#### **ARTICLE A 12 – Stationnement**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations**

La zone A est concernée par l'identification d'espaces boisés classés.

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires et Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage, joints dans les annexes du PLU).

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.



## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



#### 4a. Règlement écrit

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone N

La **zone N** correspond à des espaces naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend également les hameaux et les quartiers d'habitations diffuses autour des hameaux et en périphérie du village.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Un **sous-secteur Nt** dédié à l'accueil d'hébergements touristiques en espace naturel. Conformément au code de l'urbanisme, ce secteur est considéré comme un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité).
- Un **sous-secteur Nco** pour les secteurs naturels à protéger en raison de leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

La zone est concernée par des éléments paysagers et de patrimoine à protéger – se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. La zone est notamment concernée par le site classé du vallon de l'Abbaye du Thoronet et par le classement de l'Abbaye au titre des monuments historiques.

La zone est concernée par le risque inondation – se référer à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au PPRi du 11 avril 2014 joint en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

La zone est concernée par des périmètres de protection de captage de la ressource en eau – se référer aux servitudes d'utilité publiques en annexe.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la **zone N** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- Les dépôts sauvages, les dépôts de déchets non liés à un usage agricole et les dépôts de véhicules ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs ;
- Toute activité générant des nuisances sonores, olfactives et visuelles incompatibles avec le caractère habité des parcelles voisines.

Sont notamment interdits les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés et nécessaires à l'une des occupations ou utilisation du sol admises à l'article N2.

Dans le **sous-secteur Nco**, sont notamment interdites les installations de production d'énergie solaire sauf si le projet est considéré comme Projet d'Intérêt Général.

Dans le **site classé**, sont tout particulièrement interdits, les affouillements et exhaussements de sol, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la création de camping à la ferme ou le camping pratiqué isolément en application de l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, sauf dérogation délivrée après avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites.



#### 4a. Règlement écrit

### ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans l'ensemble de la zone **N**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition de concerner une habitation existante à la date d'approbation du PLU d'une surface minimale de plancher de 50 m<sup>2</sup> :

- L'extension mesurée et continue des constructions à destination d'habitat, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans jamais dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (initiale plus extension).
- L'extension doit se réaliser en une seule fois, et ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes de l'habitation d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes (existantes et en projet) et 50 m<sup>2</sup> maximum pour le bassin des piscines. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 20 m maximum de la construction principale (hors piscine) et jusqu'à 35 m maximum (y compris piscine). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction à tout point de l'annexe. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le type d'annexes autorisées sont les garages, abris, piscines, pool-house.

2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques sous réserve de démontrer d'un intérêt public des installations et de la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles et olfactives pour les quartiers habités alentours.
- Sont admis dans l'ensemble de la zone et ses sous-secteurs, les installations de transports d'énergie ainsi que les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives à leur entretien et au maintien de la sécurité.

Dans le **sous-secteur Nt**, sont également autorisées sous conditions d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone :

- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- une unité d'annexe technique de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- une unité d'annexe de type bloc sanitaire de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

Les annexes devront être réalisées dans un périmètre de 50 mètres autour de l'habitation existante.

Dans le **sous-secteur Nco**, les conditions complémentaires sont les suivantes :

- Tout projet devra justifier de sa prise en compte du risque feux de forêt et de non atteintes aux fonctionnalités écologiques du site.
- Les projets d'intérêt général (construction, extension, aménagements) sont autorisés s'ils ne peuvent être situés en dehors du site de par leur nature et/ ou leur fonction et qu'ils ont pour objectif la prévention des risques (aménagements prévus au PIDAF, entretien des berges pour la prévention du risque inondation...),



#### **4a. Règlement écrit**

le développement des énergies renouvelables, le transport d'énergies, l'alimentation en eau ou l'assainissement des eaux usées, l'amélioration des déplacements et de l'accessibilité du territoire.

- Les aménagements légers sont autorisés s'ils sont réversibles ou saisonniers, à vocation de loisirs, de tourisme vert, pédagogique ou éducatif.
- Les exploitations des massifs forestiers sont autorisées sous la condition que les modes de productions assurent le renouvellement de la biodiversité et le maintien des fonctionnalités écologiques associées à ces espaces.
- Le sylvo-pastoralisme et l'agroforesterie sont autorisés pour permettre de préserver des milieux ouverts favorables à la biodiversité.

**Dans le site classé**, les restanques à vocation agricole devront être réalisées selon un appareillage traditionnel, et les blocs cyclopéens sont à proscrire. Les restanques existantes sont à conserver, et les murs de soutènement à limiter à 1 mètre / 1,5 mètre maximum. Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1,5 mètres de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 mètre. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits (exemple module type betoflor).

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie**

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

##### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

##### Voirie :

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en Eau Potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

##### Assainissement – Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 3 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

##### Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront autant que possible récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines (voir application de la doctrine MISEN 83 en annexe du règlement).

##### Réseaux divers :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

##### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

L'article 10 des dispositions générales et l'annexe 4 du présent règlement de PLU indique les règles applicables en matière de DECI. L'annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie en annexe 5 du présent règlement de PLU précise les règles applicables.

#### **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

#### **ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales et de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprise publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Dans l'ensemble de la zone N :** pour les annexes de l'habitation tel qu'autorisé en article N2, dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (y compris piscine) autour de l'habitation. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction à tout point de l'annexe.



#### 4a. Règlement écrit

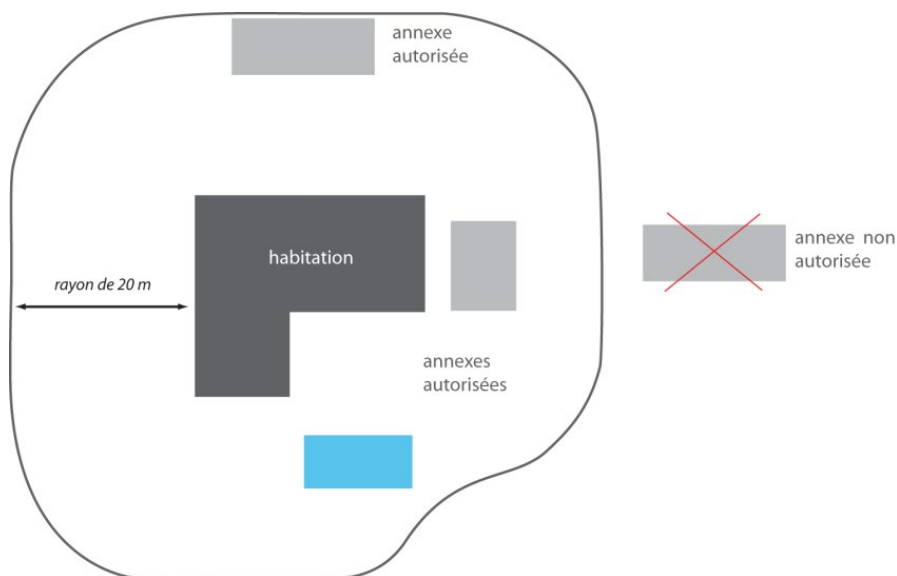


Schéma pour l'implantation des annexes

**Dans le sous-secteur Nt** : pour les annexes tel qu'autorisé en article N2, dans un rayon fixé jusqu'à 50 mètres maximum autour de l'habitation.

#### ARTICLE N 9 – Emprise au sol

**Dans la zone N et Nt** : pour les annexes, l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les annexes de l'habitation et 50 m<sup>2</sup> pour le bassin des piscines.

**Dans le sous-secteur Nt** : une unité d'annexe technique dont l'emprise au sol est limitée à 60 m<sup>2</sup> et une unité d'annexe sanitaire dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées est limitée :

- à 6,50 mètres à l'égout pour les constructions à vocation d'habitation. Un dépassement de hauteur est autorisé lorsque la construction s'adosse à une construction plus élevée, la hauteur maximale doit être au plus égale à celle du bâtiment contigu le plus élevé.
- à 3,5 mètres à l'égout (rez-de-chaussée) pour les annexes de l'habitation,
- à 9 mètres à l'égout pour les autres constructions.

Une hauteur maximale de 6,50 mètres à l'égout doit être imposée pour toutes constructions en site classé.

Des adaptations sont possibles en cas de nécessité technique liée aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

##### Adaptation au terrain :

La construction devra s'insérer dans la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé à l'état naturel, sauf justification technique ou architecturale.



#### **4a. Règlement écrit**

---

##### Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la bonne économie de construction, les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

La palette chromatique établie par le CAUE et disponible en mairie devra être consultée et respectée.

##### Façades et revêtement :

1. Les façades seront soit enduites, soit en pierre.
2. Les enduits de façade seront mats. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin.
3. D'autres matériaux et procédés constructifs peuvent être autorisés sous réserve que leur couleur, leur texture et leur calepinage soient compatibles avec les milieux et constructions environnantes.
4. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
5. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux, soit enduite du même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée.
6. Les constructions annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes. Les structures réalisées en matériaux légers, en bois, en brique ou parpaing seront obligatoirement enduites.
7. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
8. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.
9. Les divers tuyaux et conduits d'évacuation ou d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.
10. Les boîtiers techniques devront être intégrés à la construction.

##### Toitures :

1. Les couvertures seront en tuiles de type tuiles canal ou rondes. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Les couvertures se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Les génoises sont recommandées.
2. Les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les toitures-terrasses végétalisées.
3. Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

##### Clôtures :

1. Les clôtures et portails ne peuvent être implantées à moins de 2m de l'axe d'une voie (pour garantir une largeur fonctionnelle de 4 m pour les engins de secours).



#### **4a. Règlement écrit**

---

Les clôtures, portails et autres aménagements ne doivent pas contraindre la giration des engins de secours.

2. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
3. Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
4. Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible.
5. Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être constituées :
  - a. Soit d'un soubassement de maçonnerie traité de manière identique à celle de la construction à laquelle elles se rapportent, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
  - b. Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.
6. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètres
7. Les clôtures doivent comporter des dispositifs permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.
8. Les portes et portails seront de forme simple et peints.
9. Les brises vues sont interdits en limite du domaine public. Ils peuvent être autorisés en limites séparatives en lieu et place de la grille ou du grillage prévu à l'alinéa 5 s'ils sont rigides et à proximité immédiate d'une habitation existante. Ces brises vues ne peuvent s'opposer aux principes de libre écoulement des eaux de pluie ou de circulation de la faune (loi du 2 février 2023).
10. Au sein du site classé, seules les clôtures en grillage agricole ou forestier, souple à simple torsion, permettant de s'adapter à la pente du terrain et éviter les effets d'escaliers disgracieux, peuvent être autorisées.

#### **ARTICLE N 12 – Stationnement**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations**

Les nouvelles constructions et les extensions réalisées aux abords d'espaces agricoles devront s'accompagner de la plantation d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres (cf. Arrêté préfectoral sur l'utilisation des produits phytosanitaires et Arrêté préfectoral des obligations légales de débroussaillage, joints dans les annexes du PLU).

La zone N est concernée par l'identification d'espaces boisés classés.

Les espèces envahissantes ou allergisantes sont à éviter. Les espèces à privilégier seront des essences locales. Il est fortement conseillé de privilégier des essences ayant une sensibilité moins importante au feu, comme préconisé dans guide DFCI de sensibilité des haies édité par l'ONF.



---

**4a. Règlement écrit**

---

## ANNEXES

Annexe 1 : Fiche d'identification du patrimoine bâti et paysager à protéger

Annexe 2 : Fiche d'identification des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination

Annexe 3 : Doctrine MISEN 83 sur les rejets d'eaux pluviales

Annexe 4 : Extrait du Règlement départemental de défense extérieure contre les incendies (RDDECI)

Annexe 5 : Annexe départementale d'accessibilité aux engins d'incendie

Annexe 6 : Fiche de renseignements relative aux projets de construction de bâtiments agricoles