

Commune de GASSIN (83)

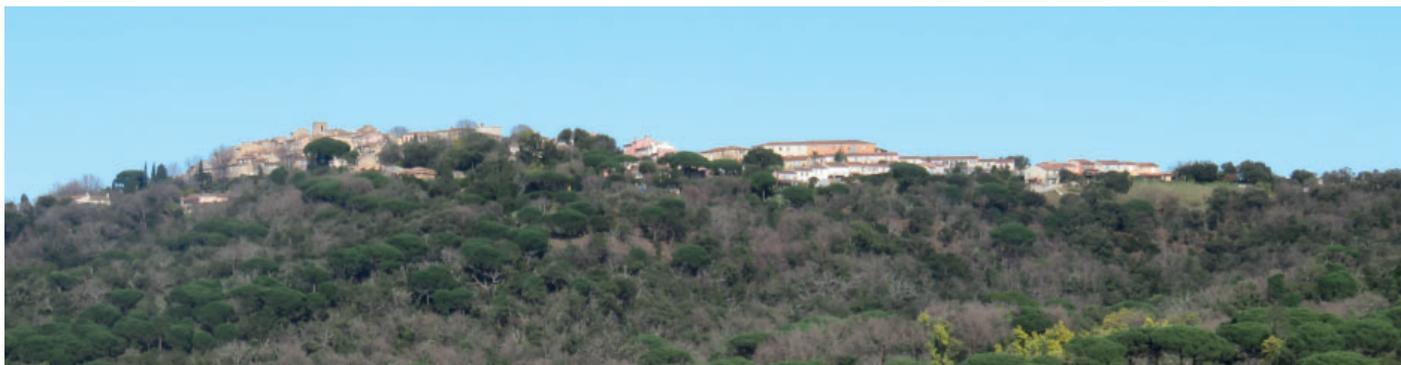
Place de la Mairie, 83580 GASSIN

Tel : 04 94 56 62 00

Site Internet : <https://www.mairie-gassin.fr/>



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)



4a. REGLEMENT ECRIT

Dates :

PLU approuvé par DCM du 18/06/2009
PLU modifié et révisé par DCM en date des 01/04/2010, 30/10/2012, 07/11/2013,
28/01/2016, 15/12/2016, 30/05/2017 et 22/03/2018
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 13/06/2019
Débat sur les orientations générales du PADD le ...
PLU arrêté par DCM du ...
PLU approuvé par DCM du ...

DCM : Délibération du Conseil Municipal

PLU : Plan Local d'Urbanisme

DOCUMENT DE TRAVAIL ET DE CONCERTATION - 04/07/2022



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

LES PRESCRIPTIONS GENERALES	5
PG.1. Rappel législatif	5
<i>PG.1.1. Cadre législatif</i>	<i>5</i>
<i>PG.1.2. Destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme.....</i>	<i>5</i>
<i>PG.1.3. Gestion du patrimoine</i>	<i>7</i>
<i>PG.1.4. Les espaces boisés classés</i>	<i>8</i>
PG.2. Champ d'application	9
PG.3. Adaptations mineures et cas particuliers	10
<i>PG.3.1. Prise en compte des risques</i>	<i>10</i>
<i>PG.3.2. Prise en compte des bâtiments existants</i>	<i>10</i>
<i>PG.3.3. Les installations et ouvrages d'intérêt général</i>	<i>11</i>
<i>PG.3.4. Les dérogations au regard du décret n°2016-802</i>	<i>12</i>
PG.4. Contenu des documents graphiques du règlement	12
PG.5. Gestion des écoulements pluviaux.....	14
<i>PG.5.1. Les principes de gestion pour les projets</i>	<i>14</i>
<i>PG.5.2. La protection de la fonctionnalité des cours d'eau</i>	<i>15</i>
<i>PG.5.3. Le risque lié au moustique tigre</i>	<i>16</i>
PG.6. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels	16
<i>PG.6.1. Le risque inondation.....</i>	<i>16</i>
<i>PG.6.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles</i>	<i>21</i>
<i>PG.6.3. Le risque sismique</i>	<i>22</i>
<i>PG.6.4. Le risque feu de forêt</i>	<i>22</i>
<i>PG.6.5. Le risque lié au radon</i>	<i>23</i>
PG.7. Isolement acoustique	23
PG.8. La gestion des déchets	23
PG.9. Le glossaire	25
PG.10. Liste des pièces annexées au présent règlement écrit.....	30
REGLEMENTATION DES ZONES U	31
U.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	32
U.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	33
<i>U.T2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation</i>	<i>33</i>
<i>U.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<i>34</i>
<i>U.T2.3. Hauteur maximale des constructions.....</i>	<i>35</i>
<i>U.T2.4. Emprise au sol des bâtiments</i>	<i>35</i>
<i>U.T2.5. Les façades</i>	<i>36</i>
<i>U.T2.6. Les éléments apposés au bâti</i>	<i>36</i>

Pièce 4a. Règlement écrit

U.T2.7. Les toitures.....	37
U.T2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	37
U.T2.9. Les clôtures.....	37
U.T2.10. Les aménagements extérieurs.....	39
U.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX	41
U.T3.1. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès	41
U.T3.2. Stationnement des deux roues.....	42
U.T3.3. Stationnement pour les véhicules légers.....	42
U.T3.4. Eau potable.....	43
U.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie	43
U.T3.6. Assainissement des eaux usées.....	43
U.T3.7. Gestion des eaux de piscine.....	44
U.T3.8. Electricité et télécommunication	44
U.T3.9. Eclairage extérieur	44
REGLEMENTATION DES ZONES AU.....	45
AU.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	45
AU.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	48
AU.T2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation	48
AU.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	48
AU.T2.3. Hauteur maximale des constructions.....	49
AU.T2.4. Emprise au sol des bâtiments.....	49
AU.T2.5. Les façades	50
AU.T2.6. Les éléments apposés au bâti	50
AU.T2.7. Les toitures	51
AU.T2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	52
AU.T2.9. Les clôtures.....	52
AU.T2.10. Les aménagements extérieurs.....	53
AU.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX	55
AU.T3.1. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès.....	55
AU.T3.2. Stationnement des deux roues.....	55
AU.T3.3. Stationnement pour les véhicules légers	56
AU.T3.4. Eau potable.....	57
AU.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie	57
AU.T3.6. Assainissement des eaux usées.....	57
AU.T3.7. Gestion des eaux de piscine.....	57
AU.T3.8. Electricité et télécommunication	58
AU.T3.9. Eclairage extérieur	58

REGLEMENTATION DE LA ZONE A	59
A.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	59
A.T1.1. Destinations et sous-destinations autorisées	59
A.T1.2. Destinations et sous-destinations interdites.....	62
A.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	62
A.T2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation	62
A.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	63
A.T2.3. Hauteur maximale des constructions.....	63
A.T2.4. Emprise au sol des bâtiments.....	64
A.T2.5. Les façades	64
A.T2.6. Les éléments apposés au bâti	64
A.T2.7. Les toitures	65
A.T2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	65
A.T2.9. Les clôtures.....	65
A.T2.10. Les aménagements extérieurs.....	67
A.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX EN ZONE A	68
A.T3.1. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès.....	68
A.T3.2. Stationnement des deux roues	69
A.T3.3. Stationnement des véhicules légers	69
A.T3.4. Eau potable.....	69
A.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie	70
A.T3.6. Assainissement des eaux usées.....	70
A.T3.7. Gestion des eaux de piscine.....	70
A.T3.8. Electricité et télécommunication	70
A.T3.9. Eclairage extérieur	70
REGLEMENTATION DE LA ZONE N	71
N.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	71
N.T1.1. Destinations et sous-destinations autorisées	71
N.T1.2. Destinations et sous-destinations interdites	75
N.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	75
N.T2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation	75
N.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	76
N.T2.3. Hauteur maximale des constructions.....	76
N.T2.4. Emprise au sol des bâtiments	76
N.T2.5. Les façades.....	77
N.T2.6. Les éléments apposés au bâti	77

Pièce 4a. Règlement écrit

<i>N.T2.7. Les toitures.....</i>	<i>77</i>
<i>N.T2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme.....</i>	<i>78</i>
<i>N.T2.9. Les clôtures</i>	<i>78</i>
<i>N.T2.10. Les aménagements extérieurs.....</i>	<i>80</i>
N.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX	81
<i>N.T3.1. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès</i>	<i>81</i>
<i>N.T3.2. Stationnement des deux roues.....</i>	<i>82</i>
<i>N.T3.3. Stationnement des véhicules légers</i>	<i>82</i>
<i>N.T3.4. Eau potable.....</i>	<i>82</i>
<i>N.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie</i>	<i>82</i>
<i>N.T3.6. Assainissement des eaux usées.....</i>	<i>83</i>
<i>N.T3.7. Gestion des eaux de piscine.....</i>	<i>83</i>
<i>N.T3.8. Electricité et télécommunication</i>	<i>83</i>
<i>N.T3.9. Eclairage extérieur</i>	<i>83</i>

LES PRESCRIPTIONS GENERALES

PG

PG.1. Rappel législatif

PG.1.1. Cadre législatif

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Comme précisé à l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L.151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9.

Conformément à l'article R.151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1.

Comme précisé à l'article R.151-11 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Conformément à l'article R.151-12 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Conformément à l'article R.151-13 du Code de l'Urbanisme, les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

PG.1.2. Destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Pièce 4a. Règlement écrit

Destinations	Sous-destinations
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel : 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.
	Autres hébergements touristiques : 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.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : 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 lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment

Destinations	Sous-destinations
secondaire ou tertiaire	les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

PG.1.3. Gestion du patrimoine

Sites inscrits

Les sites inscrits ont été institués par les lois du 21 avril 1906 et du 2 mai 1930, aujourd'hui intégrées dans le code de l'environnement. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre en charge des sites ou par décret en conseil d'État. Toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux est soumise à déclaration.

L'inscription est proposée pour des sites moins sensibles ou plus humanisés qui, sans qu'il soit nécessaire de recourir au classement, présentent suffisamment d'intérêt pour être surveillés de très près. Les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP). Celui-ci dispose d'un simple avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme. Les sites sont inscrits par arrêté ministériel après avis des communes concernées.

Gassin compte :

- Le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (arrêté ministériel du 15/02/1966) qui s'étend sur environ 1 800 ha englobant notamment la partie du territoire communal située à l'est de la RD 559
- Le site inscrit du village et ses abords également (arrêté en date du 08/10/1963)

Ces deux sites sont des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Prescriptions archéologiques

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements doivent faire 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).

Par ailleurs, sur la commune de Gassin, deux zones de présomption de prescription archéologique ont été définies par arrêté préfectoral modificatif n°83065-2017 (arrêté modifié n°83065-2010 du 04/02/2010). Il s'agit des zones des Pâris (zone n°1) et de Bertaud (zone n°2).

A l'intérieur de cette zone, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis en outre aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art R.523-4 et art R 523-6).

Hors de cette zone, 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 (code du patrimoine, livre V, art R.523-8). Hors de cette zone, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

27 entités archéologiques sont recensées sur le territoire en dehors des zones de présomption de prescription archéologique. Elles sont listées et localisées en annexe 3 du présent règlement. L'extrait de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 04/09/2020. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Pour Gassin :

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est imposé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ces éléments sont listés en annexe 1 du règlement et les prescriptions en annexe 2. Pour rappel, ces éléments sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Leur démolition est interdite.

PG.1.4. Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent 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, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.



Pièce 4a. Règlement écrit

PG

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. 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.

Il est précisé qu'un EBC n'interdit pas l'entretien du site. De fait, tout EBC reste soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage notamment.

PG.2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GASSIN (83).

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Le territoire communal étant couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme ne sont plus applicables en application de l'art. R.111-1-1) du même code.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol
- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme (cf. pour information les annexes du plan local d'urbanisme)
- L'archéologie préventive instaurée par la Loi validée le 17 janvier 2001, deux zones de présomption de prescription archéologique et 27 entités archéologiques
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin du 03/12/2015
- Le risque sismique sur l'ensemble du territoire avec une zone d'aléa faible selon le Décret n°2010-1255 du 22/10/2010
- Le risque lié au retrait-gonflement d'argiles avec des zones d'aléa nul à moyen (partie Est du territoire)
- Le risque lié au radon Pas (zone potentielle de catégorie 3)
- Le risque de submersion avec un aléa variant de faible à moyen
- Le risque inondation avec le PPRi des rivières Le Bourrian et Le Béliou approuvé par AP du 30/12/2005 qui définit des zones rouges (inconstructibles) et bleues (constructibles sous conditions) sur Gassin
- Le risque incendie de forêt important sur le territoire au regard du couvert végétal
- Le risque de rupture de barrage
- Le risque lié au transport de matières dangereuses sur les RD 98, RD 559 et RD 61
- La loi « bruit » du 31 décembre 1992 avec les RD 98, RD 559 et RD 61 considérées comme voies bruyantes (AP du 01/08/2014)

PG.3. Adaptations mineures et cas particuliers

PG

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi que dans les cas listés ci-après.

PG.3.1. Prise en compte des risques

Les dispositifs de protection contre les risques naturels, sous réserve du respect des normes en vigueur, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

PG.3.2. Prise en compte des bâtiments existants

Pour un bâtiment existant, qui ne serait pas conforme aux prescriptions du présent règlement au regard de son gabarit ou son implantation, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Font exception au précédent alinéa les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le but de conserver les volumes d'intérêt patrimonial.

Le présent PLU ne s'oppose pas aux disposition de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme qui autorise lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement).

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Conformément à l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 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 ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Conformément à l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

Conseil d'Etat, déroger aux règles des PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'article L152-5 du Code de l'Urbanisme n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

PG.3.3. Les installations et ouvrages d'intérêt général

En toutes zones, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être accordés sous réserve d'une bonne intégration au site (antennes relais, réseaux liés à la fibre numérique, transformateurs électriques, etc.).

Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTGAZ qui traverse le territoire, il est précisé que :

- Sont admis, dans l'ensemble des zones du PLU, 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 au maintien de la sécurité.
- Des interdictions et règles d'implantation s'imposent (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) étant associées à la servitude de d'implantation et de passage de la canalisation. Des fiches « de présentation des ouvrages impactant le territoire et coordonnées de GRTgaz », « d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage », « d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation » et « de rappel de la réglementation anti-endommagement » sont listées en annexe 5a1 du PLU.
- Il est obligatoire d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*).
- Le site internet du Guichet Unique des réseaux permet de recueillir les Déclarations de Travaux (DT) et les Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

Afin de pouvoir préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique, RTE doit pouvoir effectuer des opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité en toutes zones du PLU. Les affouillements et exhaussements liés à ces interventions sont autorisés en toutes zones du PLU.

En toutes zones, les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE (notamment la hauteur pour ne pas contraindre la pose / remplacement de pylônes).

PG.3.4. Les dérogations au regard du décret n°2016-802

Le décret n°2016-802 du 15 juin 2016, facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire, vise à faciliter l'atteinte de l'objectif gouvernemental de rénovation lourde de 500 000 logements (dont 120 000 sociaux) par an à partir de 2017.

L'article 1er du décret définit les possibilités de dérogations au plan local d'urbanisme accordées au titre de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. A ce titre, le décret introduit cinq nouveaux articles relatifs aux dérogations aux plans locaux d'urbanisme (article R.152-4 à R.152-9) ainsi qu'un article relatif aux pièces complémentaires exigibles pour certaines demandes de permis de construire (article R. 431-31-2).

Les dérogations prévues par le décret faciliteront l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, tout en permettant de s'assurer que ces projets seront réalisés en respectant la qualité architecturale et le bâti environnant.

Le dispositif ne porte que sur des dérogations au PLU ; il est sans effet sur la nécessité pour le pétitionnaire :

- D'obtenir des autorisations d'occupation temporaire dès lors qu'il y aura empiètement sur le domaine public (à négocier gestionnaire par gestionnaire, le PLU peut l'avoir prévu),
- D'obtenir l'accord contractuel du voisin en cas d'empiètement sur une parcelle privée voisine,
- De respecter la réglementation thermique en vigueur lors de la réalisation du projet de construction initial,
- De respecter les autres législations spécifiques (règle d'accessibilité, de sécurité, etc.).

Le décret permet aux bâtiments de dépasser l'enveloppe volumétrique autorisée par les règles du PLU en vigueur dans une limite de 30 cm. Un bâtiment dépassant déjà les règles de hauteur ou d'emprise au sol du PLU pourra bénéficier de ces dérogations uniquement si le dépassement complémentaire s'inscrit dans une enveloppe maximale de 30 cm au-delà des règles de volumétrie autorisées par le PLU.

L'article R. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit que les demandes de dérogations mettant en œuvre une isolation thermique en façade ou toiture ne pourront être valablement examinées que si elles portent sur une construction existante depuis plus de deux ans.

PG.4. Contenu des documents graphiques du règlement

Les documents graphiques du règlement font apparaître les zones urbaines, agricoles et naturelles ainsi que les secteurs associés, à savoir :

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

Les zones urbaines " U " concernent 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. Se distinguent :

- La zone urbaine UA dense du village. Une orientation d'aménagement se superpose à cette zone urbaine. Elle intègre un secteur UAa lié à l'extension des années 90
- La zone urbaine UB dense et de mixité fonctionnelle le long de la RD 559 et de la RD 98, ces zones étant concernées par des orientations d'aménagement sectorielles
- La zone urbaine UC principalement destinée à de l'habitat avec :
 - Un secteur UCa où les densités sont plus importantes
 - Un secteur UCb correspondant aux zones d'habitat le long du Littoral à la densité moindre et aux enjeux paysagers forts
 - Un sous-secteur UCbr dans lequel la densité est moindre pour tenir compte des enjeux paysagers le long de la RD 98 et du recul du trait de côte
 - Un secteur UCs correspondant au stade de La Croix Valmer, en assainissement autonome
- La zone UE à vocation économique sur La Foux, cette zone étant concernée par une orientation d'aménagement sectorielle
- La zone urbaine UG relative à l'activité du golf avec :
 - Un secteur UGa plus dense
 - Un secteur UGb plus relâché
- La zone industrielle UI correspondant au site des Torpilles

Les zones à urbaniser réglementées "AU" présentent des voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate qui auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des études ou équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. On distingue :

- La zone à urbaniser AUB qui concerne l'extension urbaine entre la RD 559 et le chemin du Pré de Fontereau, au nord du pôle d'équipements publics (quartier mixte).
- La zone à urbaniser AUCb au quartier Bouillabaisse / Les Marres dans laquelle la défense extérieure contre l'incendie doit être améliorée

La zone à urbaniser 2AU de La Marre est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour y implanter des équipements collectifs, des services et des activités accueillant du public. Elle est pour l'heure non réglementée et ne peut accueillir de nouveaux bâtiments. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment une orientation d'aménagement et de programmation.

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Se distinguent :

- Le secteur agricole Aa lié à l'activité de pépinière aux abords de la RD 61
- Le secteur agricole Ab relatif à l'activité de Polo

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

- Le secteur agricole Ap à protéger pour sauvegarder les vues vers le village et stopper le développement de friches agricoles

Les zones naturelles et forestières " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent les secteurs :

- Le secteur Nc lié aux campings existants
 - Le sous-secteur Nc1 lié à l'aire de camping naturelle existante sur Jauffret (stecal)
- Le secteur naturel Ne lié à des aménagements collectifs (site du CCFF)
- Le secteur naturel Ng correspondant au parcours du golf
- Le secteur naturel Nt lié aux activités touristiques de la Commune avec
 - Le sous-secteur Nt1 du centre de vacances Air France,
 - Le sous-secteur Nt2 de Roche Parc,
 - Le sous-secteur Nt3 d'Azur Park,
 - Le sous-secteur Nt4 de l'Oasis,
 - Le sous-secteur Nt5 des Chênes Lièges.

Les documents graphiques du règlement font également apparaître :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Les espaces paysagers inconstructibles en zones urbaines et à urbaniser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Le patrimoine végétal à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de continuité écologique, et trame verte et bleue au titre du L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Espaces Proches du rivage ;
- Les zones inondables.

PG.5. Gestion des écoulements pluviaux

PG.5.1. Les principes de gestion pour les projets

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, Zones d'Aménagement Concerté et ensembles d'habitations doivent être obligatoirement de type séparatif. Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement des eaux usées est interdit et inversement.

Tout projet devra être compatible avec les données de portée réglementaire du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE 2022-2027 approuvé par arrêté préfectoral du 21/03/2022 et entré en vigueur depuis le 04/04/2022).

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

Il faut se référer au besoin (selon le type de construction) à la norme NF EN 752-2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Une étude spécifique est nécessaire.

Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur le tènement foncier de l'opération, soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. Les eaux polluées (zones d'activités, zones de circulation de poids lourds, etc.) ne sont pas admises dans les dispositifs d'infiltration.

Il faut prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, trottoir, etc.) est interdit sauf pour des événements pluvieux intenses ou exceptionnels dépassant les capacités des réseaux enterrés traditionnels. En revanche les nouveaux projets intégreront dans leur conception de voirie, le cheminement des eaux pluviales lors d'épisode pluvieux exceptionnel.

Concernant les fossés routiers départementaux, ils n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées et des propriétés privées naturelles riveraines (fonds supérieurs). Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains ou les eaux collectées par des modifications d'écoulements naturels (fossés agricoles) doivent être acheminées vers des exécutoires autres que les fossés routiers sauf accord particulier délivré par le gestionnaire dans le cas où le débit de fuite du bassin de rétention réalisé est inférieur ou égal au débit qui serait issu du terrain s'il n'avait pas été imperméabilisé, conformément au règlement de voirie départemental.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

PG.5.2. La protection de la fonctionnalité des cours d'eau

Toute construction, installation, tout ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique.

Afin de préserver la fonctionnalité écologique de la lisière des cours d'eau, vallons ou vallats, une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur (5 m de part et d'autre des berges du cours d'eau, vallon ou vallat) sera préservée de toute construction, clôture, installation et éclairage.

Dérogations à cette mesure :

- Clôtures temporaires pour pâturage,
- Clôtures en zones U et AU si elles sont ajourées



Pièce 4a. Règlement écrit

PG

- Installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessitant la proximité de l'eau (exemple un pompage pour arrosage agricole),
- L'éclairage public s'il est nécessaire pour la sécurité des personnes et s'il est discret, chapeauté et dirigé vers le bas (avec extinction ou réduction d'intensité la nuit).

Nota bene : les cultures et le pâturage sont admis dans cette zone, car l'objectif est de la maintenir ouverte, sans obstacles ni gêne, pour les besoins de la chasse et/ou du transit d'oiseaux et de chiroptères.

PG.5.3. Le risque lié au moustique tigre

Se référer à la pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales.

PG.6. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels

PG.6.1. Le risque inondation

Présentation générale

L'Arrêté Préfectoral du 30/12/2005 porte approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation lié à la présence des rivières Le Bourrian et Le Bélieu sur le territoire communal de Gassin.

Conformément au décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 pris en application de la loi du 2 février 1995 susvisée, le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale :

- Zone rouge : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace
- Zone bleue : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre
- Zone blanche : zone dans laquelle il n'y a pas de risque prévisible ou pour laquelle la probabilité d'occurrence est inférieure à celle de la crue de référence dite centennale.

Le PPRi est annexé au PLU et doit être consulté pour tout projet situé en zone inondable.

Règles communes

En zones bleues et rouges du PPRi, certaines règles sont communes :

- Toute demande d'autorisation de construction, lotissement, installations, aménagements et travaux de toute nature doit être accompagnée d'un plan en trois dimensions, coté en altitude rattaché au NGF et faire figurer la cote de crue de référence sur les coupes et façades et en tant que de besoin, les prescriptions d'un homme de l'art relatives aux parades proposées pour tenir compte du règlement du PPRi.
- Le niveau du premier plancher habitable et/ou aménageable doit être situé au moins à 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.
- Le soubassement des constructions doit permettre la libre circulation des eaux :
 - Dans le cas général, par vide sanitaire ouvert, auquel cas :

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

- Les constructions, lorsqu'elles pourront être autorisées seront orientées, dans leur plus grande longueur, dans le sens du courant.
- Pour l'implantation des constructions : le rapport entre la largeur inondable de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.
- Dans le cas de zones urbaines denses, caractérisées par une importante occupation des sols, une continuité bâtie, une mixité des usages entre logements, commerces et services : nonobstant la qualité architecturale des projets de constructions qui pourraient être autorisés, la sécurité devra être assurée par la mise en oeuvre de structures sur piliers protégés des affouillements, quelle que soit l'implantation des constructions.
- Sont interdits :
 - Toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc. ;
 - Les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant ;
 - Les sous-sols ;
 - Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants.

Règles en zones rouges

En zones rouges, les règles d'aménagement sont les suivantes :

Sont interdits en zone R 1, tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, des cultures de plain champ nouvelles, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

Sont seuls autorisés :

- En zone R 1 et R 2, les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants
- En zone R 2, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et la plantation de cultures permanentes herbacées,
 - la plantation de cultures arbustives, à condition de ne pas constituer de haie dense et continue,
 - les serres « plastiques » sur arceaux, sans surélévation des terrains et à condition d'être orientées dans le sens du courant de l'eau et de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence,
 - lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, la création de 250 m² maximum de surface hors oeuvre brute de hangars strictement liés et

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

nécessaires aux cultures agricoles des exploitations dont la surface totale est d'au moins 5 ha, à condition :

- qu'il n'y ait pas sur le territoire de l'exploitation, de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande,
- qu'ils soient destinés à stocker des récoltes, du matériel mobile et du matériel de travail du sol,
- qu'ils soient orientés selon le sens du courant et de disposer sur les parois exposées au courant de grilles dont la hauteur se situe à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence et perméable à l'eau sur au moins 70 % de ces parois,
- les plantations permanentes arboricoles ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux et respectant un espacement de 4 m minimum entre les plants et les vignes dont les raies orientées dans le sens du courant devront être espacées d'une largeur de 2 m minimum,
- les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires,
- les installations à usage de gestion des cours d'eau et nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque, ou à protéger les lieux existants densément urbanisés,
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m.,
- les piscines enterrées et fondées à condition de la mise en place d'un balisage du bassin.

Règles en zones bleues

En zones bleues, les règles d'aménagement sont les suivantes :

Y sont interdits :

- la création ou l'extension de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- tout remblai et les dépôts de matériaux et endiguement, à l'exclusion de ceux destinés à protéger les lieux densément urbanisés,
- toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons) et à moins de 10 m de l'axe,
- toutes constructions, installations nouvelles en zone B 2, nonobstant les dispositions du § B ci-après.

Pièce 4a. Règlement écrit

Sont admis en zones bleues (sous réserve des préconisations établies précédemment) :

- En zone B1 : les constructions nouvelles sous réserve de l'application des règles communes aux zones inondables et de l'application des règles de construction édictées ci-après.
- En zone B1 et zone B2 :
 - l'aménagement des habitations existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
 - l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement tels que foyers, hôtels, hôpitaux, commerces et entreprises, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ; les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,20 m minimum au-dessus de la cote de référence,
 - l'aménagement des constructions existantes avec changement de destination, ne peut avoir pour conséquence de déroger aux règles de la zone B1, de diminuer la sécurité des personnes ni d'augmenter la vulnérabilité des biens ou les risques de nuisances,
 - le stockage des produits polluants ou dangereux devra se faire au-dessus de la cote de la crue de référence majorée de 0,20 m minimum.
- En zone B2 :
 - la création d'habitations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; tout plancher habitable sera situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
 - les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; leur usage ne devra pas avoir pour effet de provoquer un rassemblement de personnes ; les occupants devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
 - les constructions et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

En zones bleues, les règles de construction sont les suivantes :

- Niveau des planchers des constructions nouvelles : Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence. Les remblais étant interdits, le soubassement des constructions doit pouvoir permettre une libre circulation des eaux (constructions sur pilotis par exemple ou perméabilité à 70 % par vide sanitaire ouvert, des ouvrages de soutien), et sans ouverture dans l'axe du courant.

PG

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

- Techniques et matériaux : Les parties d'ouvrages situées à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence, tels que : constructions et aménagements de toute nature ; menuiseries, portes, fenêtres, vantaux ; revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques, doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, être conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- Réseaux :
 - l'utilisation de systèmes d'assainissement non étanche est interdite,
 - les réseaux intérieurs aux constructions doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1 m au-dessus de la cote de référence,
 - tout circuit électrique situé à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence doit pouvoir être coupé séparément,
 - tout appareil électrique fixe doit être placé au moins à 1 m au-dessus de la cote de référence,
 - l'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements à moins de 0,50 m au-dessus de la cote de référence est interdite à l'exception des drainages et épuisements, des irrigations, des réseaux d'eau potable étanches, des réseaux d'assainissement étanches à l'eau de crue, et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.
- Hauteur et position des ouvertures :
 - les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
 - les ouvertures d'accès et de drainage de vide sanitaire ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.
- Plantations (autres que celles agricoles) : Les plantations permanentes doivent être limitées à des arbres de haute tige espacés de 4 m minimum. Après développement des plantes, ils seront régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence. Les plantations en haies perpendiculaires au sens du courant sont interdites.
- Citernes : Les citernes sont autorisées à conditions d'être scellées, lestées et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.
- Stockages :
 - Tout stockage de produits polluants et/ou sensibles à l'humidité doit être : soit réalisé dans un conteneur étanche dont toutes les ouvertures sont étanches, soit arasé au-dessus de la cote de référence et arrimé de façon à résister à la crue,
 - Tout stockage de matériel d'emprise au sol supérieur à 100 m² est interdit,
 - Les stocks de denrées périssables doivent être établis à 0,20 m au-dessus de la cote de référence et disposer d'une voie accessible hors d'eau. Sont dispensés de cette obligation les stocks limités, en particulier des artisans et des revendeurs détaillants,
 - Tout autre type de stockage doit être situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.
- Les piscines : Les bassins de piscine devront être fondés et balisés.

Hors zones PPRi mais concernées par l'AZI

Dans les zones hors PPRi mais qui sont couvertes par l'Atlas des Zones Inondables, il convient de prendre en compte lors des aménagements de terrain :

- L'axe d'écoulement en crue
- Les capacités d'absorption des sols

De fait, des mesures adéquates doivent être mises en œuvre pour éviter d'inonder des terrains en amont et en aval (clôtures ajourées notamment, ne pas canaliser les eaux à un seul endroit, etc.).

Il est recommandé de mener une étude hydraulique sur le site concerné par l'opération pour mettre en œuvre d'éventuelles mesures complémentaires (hauteur de plancher, etc.).

PG.6.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Source : <http://www.georisques.gouv.fr>

Le phénomène de retrait gonflement des argiles est un des risques liés au mouvement de terrain. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments n'ayant pas pris en compte cet aléa dans leur conception.

Dans le Var, 45 communes sur les 153 que compte le département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle entre 1989 et 2007. D'après la CCR, le département est situé en 22ème position en termes de coût total d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles sécheresse, avec un montant de 53,2 millions d'euros pour la période 1989-2003.

Pourtant, on sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions. Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (voir rubrique Liens pour obtenir les coordonnées de bureaux d'études géotechniques).

L'élaboration du cahier des charges détaillé de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

La commune est concernée par des zones d'aléa moyen et faible de ce risque (partie Est du territoire). Des plaquettes d'information concernant ce risque sont disponibles en mairie ou sur le site du BRGM.

PG.6.3. Le risque sismique

PG

Gassin est concerné par la circulaire du 02/03/2011 de mise en œuvre des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité. Gassin se trouve en zone de sismicité faible. Une plaquette d'information sur ce risque est disponible en mairie.

PG.6.4. Le risque feu de forêt

La commune de Gassin est exposée au risque d'incendie de forêt. De fait, les propriétaires des terrains doivent tenir compte de la réglementation suivante :

- Arrêté préfectoral portant règlement permanent de l'emploi du feu dans le département du Var du 5 avril 2004 définit trois périodes (verte, orange et rouge) selon le niveau de risque. Il concerne essentiellement les travaux effectués dans les massifs forestiers.
- Arrêté préfectoral réglementant dans le département du Var la pénétration dans les massifs forestiers du 15 mai 2006 est complété par un arrêté pour chaque grand massif. Il définit là encore trois périodes (jaune, orange et rouge) selon le niveau de risque. Il vise à assurer la sécurité du public dans les massifs forestiers.
- Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire dans le département du Var du 15 mai 2006, en application de l'article L 321-5-3 du code forestier. Il précise les modalités du débroussaillage. Il concerne particulièrement les zones urbanisées en limite de zone boisée et les voies de communication.
- Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies en date du 29 décembre 2008
- Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 dispensant de la déclaration préalable prévue à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme en Espaces Boisés Classés
- Arrêté préfectoral du 16 mai 2013 qui interdit le brûlage des déchets verts sur l'ensemble du département et réglemente strictement l'emploi du feu au regard des risques d'incendie
- Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 qui a trait aux obligations légales de débroussaillage dans le Département
- Arrêté préfectoral du 27 juin 2016 réglementant dans le Département du Var la pénétration dans les massifs forestiers, la circulation et le stationnement sur certaines voies les desservant et l'usage de certains appareils et matériels à l'intérieur de ces massifs.
- Autorisations liées au défrichement
- Arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDDECI) du Var (cf. annexe au PLU)

A noter l'existence d'une note technique du 29 juillet 2015 relative à la prise en compte du risque incendie de forêt dans les documents de prévention et d'aménagement du territoire (ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie et Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité).

Elle peut être téléchargée sur de multiples sites dont : http://circulaires.legifrance.gouv.fr/pdf/2015/08/cir_39929.pdf

PG.6.5. Le risque lié au radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation. Celles-ci dépendent de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

La commune de Gassin est en zone potentielle de catégorie 3 (élevée).

PG.7. Isolement acoustique

La loi « bruit » du 31 décembre 1992 ainsi que ses décrets et arrêtés d'application imposent que de part et d'autre des voies bruyantes, dans un périmètre compris entre 10 et 300 m en fonction de leur niveau sonore, les constructions doivent présenter une isolation acoustique suffisante.

L'Arrêté Préfectoral du 01/08/2014 a approuvé la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (ITT) des routes départementales (RD) du Var. Gassin est concerné à trois niveaux :

- La RD 98 classée en niveau 2 essentiellement et parfois en niveau 3 (cf. carte ci-après)
- La RD 559 de niveau 2 au nord de la RD 98 et de niveau 3 au sud de la RD 98 (carrefour de la Foux)
- La RD 61 de niveau 3
- La RD 93 de niveau 4 (qui longe le territoire)

De part et d'autre du bord de chaussée sont délimités des secteurs affectés par le bruit (250 m pour une voie de niveau 2, 100 m pour une voie de niveau 3) à l'intérieur desquels les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitations, écoles, hôpitaux, hôtels, etc.) devront présenter une isolation de façade renforcée vis-à-vis du bruit venant de l'extérieur.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions :

- De la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,
- Du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- De l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- De l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

PG.8. La gestion des déchets

Il faut se référer au règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la CCGST.

Pour tout projet, les récipients des déchets autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée et spécialement réservée à leur stockage. Le dimensionnement de l'aire doit

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

être calculé en fonction du nombre de foyers concernés (ou de l'activité concernée). Le sol doit être stabilisé, goudronné ou cimenté. La localisation de cette aire doit se faire au plus près du domaine public et doit être aisément accessible (prendre en compte la pente et une aire de retournement éventuelle).

En habitat collectif et pour les locaux professionnels (activités susceptibles de produire des déchets assimilés), les constructions nouvelles ou faisant l'objet de modifications devront comporter obligatoirement un local de stockage.

Les ensembles d'habitations individuelles doivent être équipés d'aire(s) de stockage permettant le stockage des récipients autorisés. Cette (ces) aire(s) est (sont), de préférence, située(s) en bordure de la voie qui permettra d'assurer la collecte et accessible(s) depuis celle-ci. Tous les projets de construction de bâtiments d'habitation (ensembles d'habitations individuelles, lotissements) comporteront les aires de stockage nécessaires au bon fonctionnement du service de collecte. Le dimensionnement et les plans de ces aires de stockage seront soumis pour avis au service environnement de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez.

L'aire de stockage doit être maintenue quotidiennement en état de propreté et désinfectée chaque semaine par le gestionnaire de l'espace. En cas de besoin, la dératisation sera demandée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez et sera à la charge des propriétaires. Aucun animal ne doit séjourner sur les espaces réservés aux récipients autorisés (couloir, cour intérieure, etc.) et sur le cheminement des bacs.

La manutention d'un bac roulant doit pouvoir se faire sans déplacement des autres bacs roulants.

Quelques caractéristiques sont précisées ci-après :

- Dimension du local, surface de lavage et de manipulation des bacs : le dimensionnement est lié au nombre de conteneurs et à l'encombrement des conteneurs. La surface du local s'obtient en ajoutant 4 m² à la surface nécessaire au stockage. Un espace restera libre pour permettre la manipulation d'un bac roulant sans déplacement des autres. Le rapport longueur/largeur du local doit être inférieur à 2.
- Ventilation : le vide périphérique est de 0,80 m au minimum sous toiture pour un local extérieur ; la hauteur sous plafond est de 2,20 m minimum pour un local intérieur
- Accessibilité : situé à l'extérieur, le local est constitué d'un muret de 1,40 m de haut avec une porte de 2 mètres de large au minimum, dissimulé d'arbustes à feuillage persistant. Situé à l'intérieur, le local dispose d'une possibilité de verrouillage ou de déverrouillage de l'intérieur en conformité avec la législation, et est muni d'un système magnétique de blocage en position ouverte. Les rampes d'accès auront pour pente maximale 4% pour les bacs à roues tirés manuellement.
- Implantations des aménagements : ils favoriseront les facilités d'usage, tels que chemin d'accès aisé et sécurisé aux bacs et emplacement pour rappel des consignes de tri sélectif (supports de communication fournis par la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez).
- Hygiène : les sols et parois intérieures et extérieures sont lavables et construits avec des matériaux imperméables et imputrescibles ; le sol présente une pente suffisante et comporte un point central d'évacuation des eaux usées. Le local doit être équipé d'un point d'eau, ainsi que d'un point d'éclairage. Des grillages à maille fine doivent être posés pour éviter l'intrusion de rongeurs.

PG.9. Le glossaire

PG

Acrotère : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut également être plus haut et permet de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps.

Sur l'acrotère peut se fixer une couvertine, élément de protection et d'étanchéité de la partie supérieure. La couvertine joue le rôle de dispositif empêchant les eaux de ruissellement et de rejaillissement de s'introduire derrière les relevés d'étanchéité. Elle est un élément essentiel à la pérennité des toitures-terrasses et des façades.

Activité agro-touristique : Structures d'accueil touristique situées sur l'exploitation ou dans ses locaux et dirigées par le chef d'exploitation. Sont considérées comme activités agro-touristiques : les fermes auberges, les campings à la ferme, les fermes équestres, les locations de logement en meublé, etc.

Bâtiment : Toute construction destinée à servir d'abri et à isoler. Aussi, dans le calcul de l'emprise au sol dévolue aux bâtiments, il convient de prendre également en compte les annexes.

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural) :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

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

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole :

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

Pièce 4a. Règlement écrit

PG

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

Annexe agricole : Sont des constructions annexes celles qui tant par leur destination, que par leurs caractéristiques et notamment leurs dimensions peuvent être regardées comme des accessoires du bâtiment principal agricole, en lui étant ou non accolée. Ces constructions sont strictement liées à l'activité agricole et correspondent aux locaux affectés au stockage de la production agricole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à la transformation des produits provenant de l'exploitation.

Affouillement et exhaussement de sol : Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, 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 m².

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1 du code de l'environnement).

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

Construction légalement édifiée : L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive. Il est nécessaire de démontrer que l'habitation date d'avant 1943 (acte de propriété ou autre antérieur à 1943) ou, si elle a été créée après juin 1943, qu'elle résulte d'un permis de construire avec lequel elle est conforme.

Emprise au sol : Comme précisé à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est 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.

Espace laissé libre : Les espaces laissés libres sont non imperméabilisés, paysagers et de pleine terre. Ils ne peuvent accueillir de bâtiments, de terrasses, d'accès bitumés, etc. Sont également interdits les bâtiments en sous-sol.

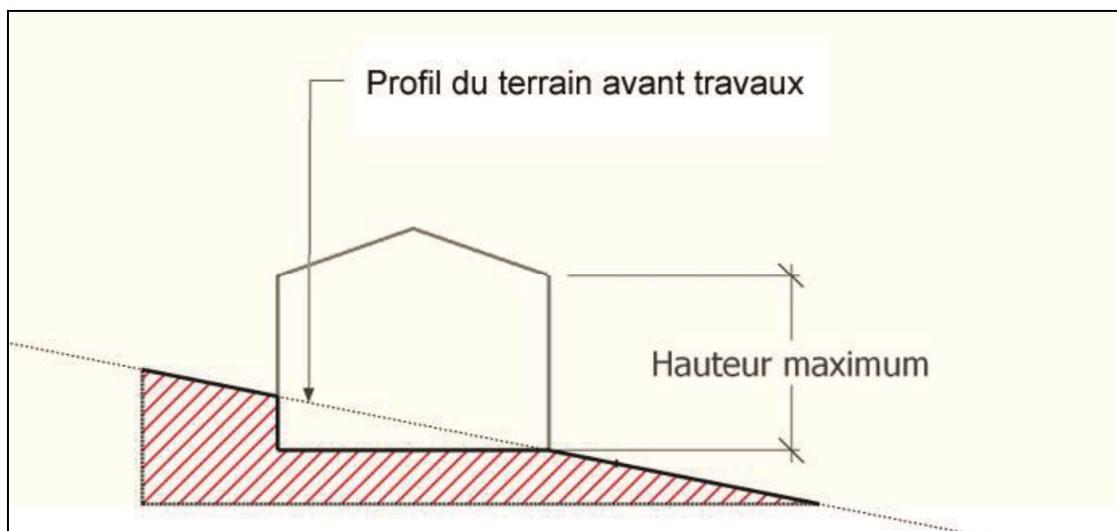
Hauteur : Le terrain naturel avant travaux doit être défini par un plan altimétrique détaillé, pour permettre d'apprécier le respect des règles de hauteur définies ci-après.

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction (hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée) par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures, qu'il s'agisse d'une toiture à pentes ou d'une toiture terrasse.

Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction, de celui d'un sous-sol entièrement enterré ou d'une cour anglaise (ces dernières sont limitées à deux par unité foncière, chacune ne pouvant dépasser 1 m² au sol).

Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

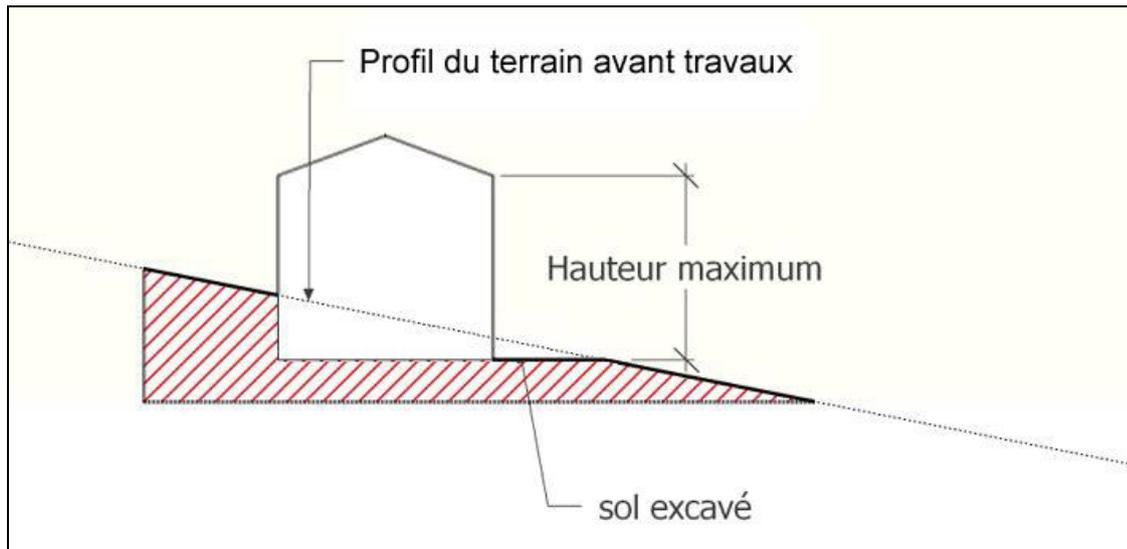
- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.
- En aucun cas la différence de niveau entre le faîtage et l'égout de la toiture qui lui correspond ne devra dépasser 2,50 mètres.



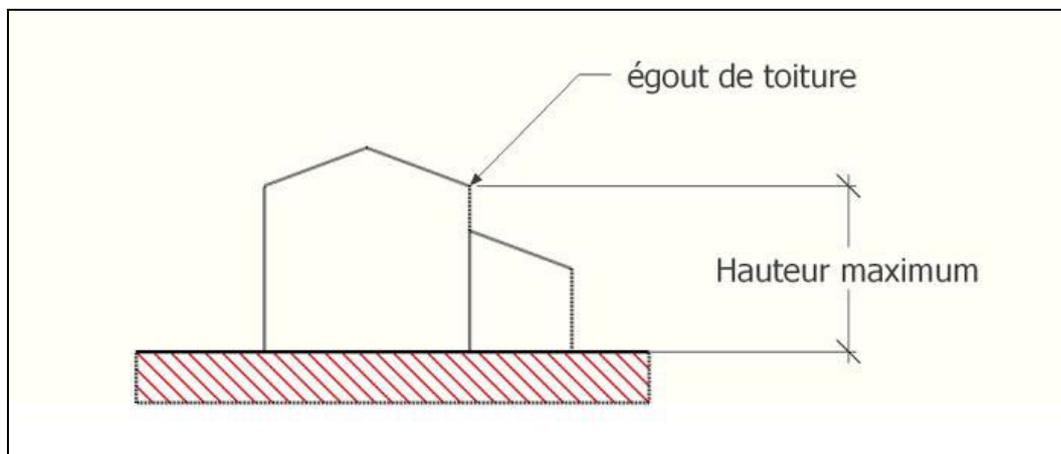
Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain avant travaux

Pièce 4a. Règlement écrit

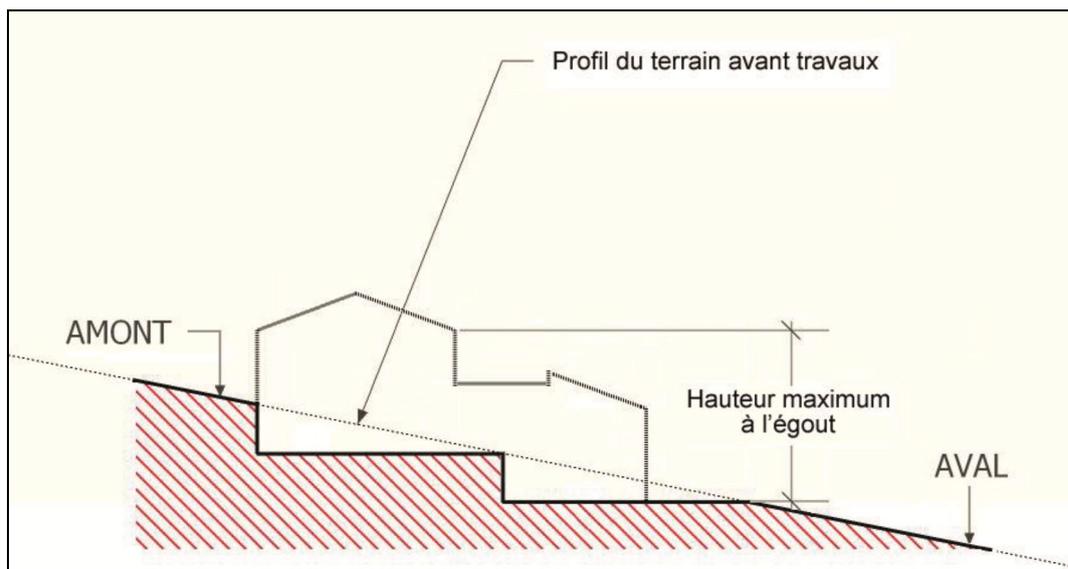
PG



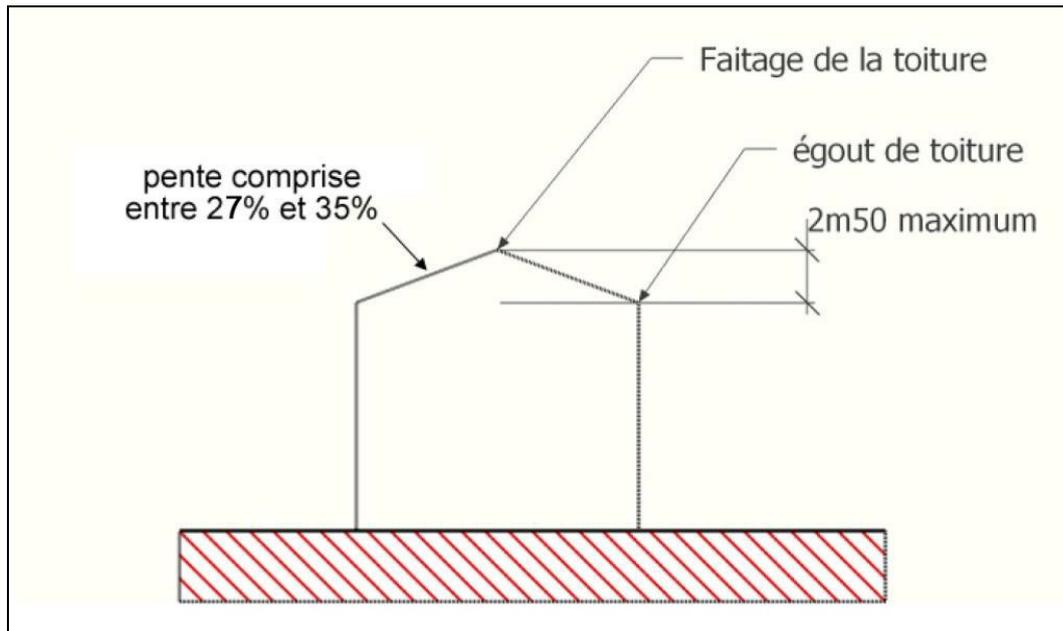
Cas d'une construction avec sol excavé



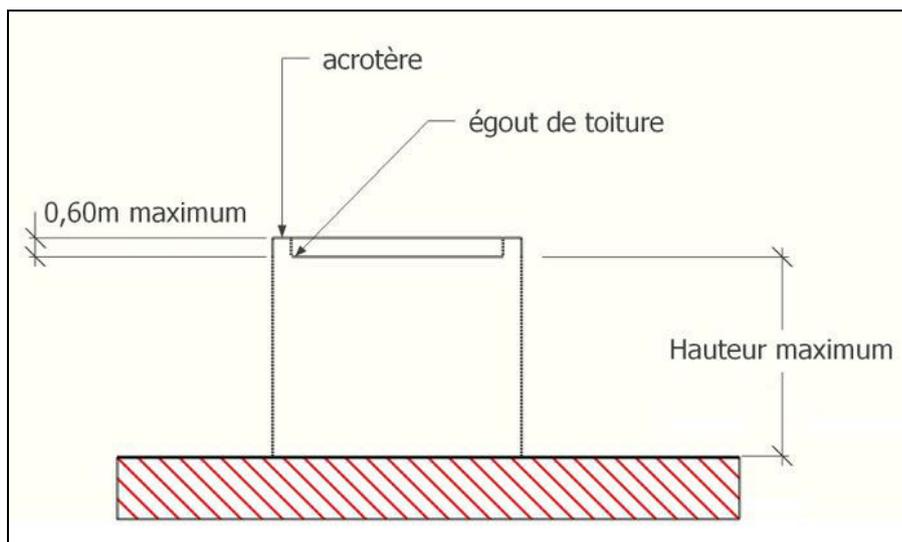
Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain plat



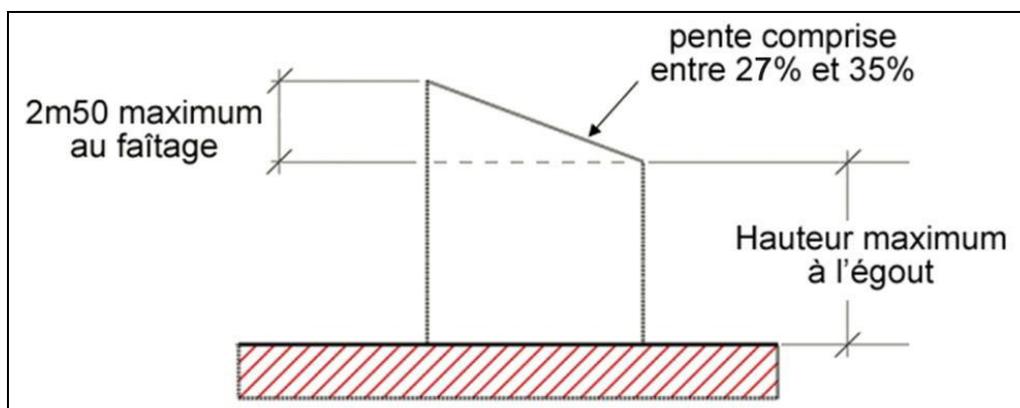
Cas d'une construction avec toiture multiple sur terrain en pente



Cas d'une construction avec une toiture à pentes



Cas d'une construction avec une toiture terrasse



Cas d'une construction avec une toiture en appentis

Limite du domaine public : La limite de propriété correspond à la limite de l'emprise foncière appartenant à la personne publique et sur lequel sont assis ses ouvrages. Elle

Pièce 4a. Règlement écrit

est définie à partir des titres, plans, décisions et tout autre document permettant d'apprécier l'emprise foncière appartenant à la personne publique. Cela englobe donc un fossé, un trottoir, etc. quand il y en a.

PG

Piscine : Dans le présent règlement, la mention "piscine" recouvre le bassin lui-même mais aussi sa plage associée ainsi que la clôture ou autre dispositif de protection. Ces éléments sont donc également autorisés quand une piscine l'est.

Surface de Plancher : Conformément à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Toiture terrasse : Un toit-terrasse (ou toiture terrasse) est un dispositif architectural technique permettant de réaliser une toiture plate. Cette dernière peut rester inaccessible ou être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Un toit-terrasse peut être traité en jardin (parfois seulement végétalisé) ou il peut être constitué de partie à l'air libre et d'éléments construits, avec un solarium par exemple.

Voie ouverte à la circulation : Voie permettant de desservir au moins cinq habitations. Elle peut être privée ou publique.

PG.10. Liste des pièces annexées au présent règlement écrit

Les annexes du présent règlement sont :

- Pièce 4b. Annexe 1 : Prescriptions et recommandations patrimoniales
- Pièces 4c. Annexe 2 : Recommandations environnementales

REGLEMENTATION DES ZONES U

U

*Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire (annexe 7 du présent règlement écrit).*

Les zones urbaines " U " concernent 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. Se distinguent :

- La zone urbaine UA dense du village. Une orientation d'aménagement se superpose à cette zone urbaine. Elle intègre un secteur UAa lié à l'extension des années 90
- La zone urbaine UB dense et de mixité fonctionnelle le long de la RD 559 et de la RD 98, ces zones étant concernées par des orientations d'aménagement sectorielles
- La zone urbaine UC principalement destinée à de l'habitat avec :
 - Un secteur UCa où les densités sont plus importantes
 - Un secteur UCb correspondant aux zones d'habitat le long du Littoral à la densité moindre et aux enjeux paysagers forts
 - Un sous-secteur UCbr dans lequel la densité est moindre pour tenir compte des enjeux paysagers le long de la RD 98 et du recul du trait de côte
 - Un secteur UCs correspondant au stade de La Croix Valmer, en assainissement autonome
- La zone UE à vocation économique sur La Foux, cette zone étant concernée par une orientation d'aménagement sectorielle
- La zone urbaine UG relative à l'activité du golf avec :
 - Un secteur UGa plus dense
 - Un secteur UGb plus relâché
- La zone industrielle UI correspondant au site des Torpilles

Les zones U sont partiellement concernées par des zones inondables au PPRi ou à l'Atlas des Zones Inondables, par le Porter à Connaissance de M le Préfet sur les aléas feu de forêt

U.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U

Pour rappel, en zones urbaines, les destinations et sous-destinations qui ne sont pas interdites ou autorisées sous conditions sont autorisées de fait. Le tableau ci-après précise les destinations autorisées, les autorisées sous conditions et celles interdites.

Destination et sous-destination (nouvelle)	UA	UAa	UB	UC	UCa	UCb	UCbr	UCs	UE	UG	UI
Exploitation agricole et forestière	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	a	a	ac ¹	a	a	a	a	i	i	ac ²	ac ³
Artisanat et commerce de détail	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	i	i	i	i	i	a	ac ²	ac ⁵
Restauration	a	a	a	i	i	i	i	i	a	ac ²	ac ⁵
Commerce de gros	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	a	i	i	i	i	i	a	ac ²	ac ⁵
Hôtel	a	a	a	i	i	i	i	i	i	ac ²	i
Autres hébergements touristiques	a	a	a	i	i	i	i	i	i	ac ²	i
Cinéma	a	a	a	i	i	i	i	i	i	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	a	a	a	a	a	a	ac ⁶	a	a	a
Industrie	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	a
Entrepôt	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Bureau	a	a	a	i	i	i	i	i	a	ac ²	ac ⁵
Centre de congrès et d'exposition	a	a	a	i	i	i	i	i	i	i	i

i	Interdit
ac	Autorisé sous conditions
a	Autorisé

(1) : Pour tout projet de 4 logements ou plus, 30% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux (LLS)

(2) : Dans les bâtiments autorisés à cet effet à la date d'approbation du PLU (bâti issus de la ZAC du Golf)

(3) : Uniquement s'il est lié et nécessaire à l'activité économique (gardiennage), dans la limite de 70 m² par unité foncière

(4) : Sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours

(5) : Si l'activité est liée et nécessaire à l'activité industrielle du site

(6) : Si l'assainissement autonome est aux normes et peut accueillir les équipements projetés

Pièce 4a. Règlement écrit



Les antennes téléphoniques sont autorisées en toute zone si elles respectent un recul de 50 m par rapport à toute habitation et si leur impact paysager est le moindre possible (prendre en compte notamment les vues depuis la mer et les vues depuis le village).

En sus des destinations interdites précisées dans le tableau ci-avant, sont interdits en toute zone et tout secteur :

- Les aires d'accueil des gens du voyage à l'exception des aires publiques gérées par la CCGST ou la Commune ;
- Les carrières et gravières ;
- Les dépôts sauvages de toute nature ;
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Toute construction dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique.

U.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

U.T2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les retraits sont calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des voies ouvertes à la circulation* (il faut donc tenir compte d'un emplacement réservé lorsqu'il existe) jusqu'à tout point du bâtiment. Le calcul se fait depuis l'axe de la voie pour les routes départementales.

Retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation	UA	UAa	UB	UC	UCa	UCb	UCbr	UCs	UE	UGa	UGb	UI
Alignement, prolongement du nu des façades existantes ou retrait de 2 m	X	X			X					X		
25 m de l'axe de la RD 61, RD 93, RD 98, RD 98a et de la RD 559 ; 5 m des limites d'emprise des autres voies			X	X		X	X	X	X		X	X

A l'intérieur de ces marges de recul, sont admis :

- Les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens ») ;



Pièce 4a. Règlement écrit



- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple) ;
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m ;
- Un dispositif de store extérieur repliable ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Les piscines et leurs plages qui peuvent être implantées à 2 m minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

U.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les retraits sont à calculer depuis la limite parcellaire jusqu'à tout point du bâtiment.

Retrait par rapport aux limites parcellaires	UA	UAa	UB	UC	UCa	UCb	UCbr	UCs	UE	UGa	UGb	UI
En continuité ou retrait de 4 m (retrait de 4 m imposé pour les piscines)	X	X										
En continuité ou au moins 2 m (retrait de 2 m imposé pour les piscines)					X					X		
Retrait de 4 m minimum								X				
Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m			X	X					X		X	X
Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 m						X	X					

A l'intérieur de ces marges de recul, sont admis :

- Les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens ») ;
- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple) ;
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m ;
- Un dispositif de store extérieur repliable ;



- Une annexe fermée d'une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout du toit, sans fenêtre et avec une emprise au sol maximale de 15 m² (pour l'ensemble des annexes fermées dans cette marge de recul) ;
- Les annexes ouvertes ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

U.T2.3. Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire.

Hauteur maximale	UA	UAa	UB	UC	UCa	UCb	UCbr	UCs	UE	UGa	UGb	UI
La hauteur des constructions existantes ne peut pas être modifiée. La hauteur des extensions susceptibles d'être admises, ne peut excéder 3,00 m.	X	X										
10 m (R+2) sauf prescriptions plus limitées dans l'orientation d'aménagement sectorielle			X						X			X
7 m (R+1)				X	X			X		X	X	
6,5 m (R+1)						X	X					

Dérogent aux règles relatives aux hauteurs :

- Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant (sauf en zone UA et secteur UAa) ;
- Les constructions qui font l'objet de travaux d'isolation thermique, dans une limite de 30 cm au-dessus de la hauteur autorisée ;
- Les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent

En secteurs UCb et UCbr : Implanter le projet au plus près du terrain naturel. Les constructions doivent respecter deux niveaux apparents pour éviter les constructions en escalier très massives en vue lointaine.

U.T2.4. Emprise au sol des bâtiments

Dans le présent article :

- L'emprise au sol des bâtiments est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée.
- L'emprise au sol des espaces laissés libres, non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre), est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
- L'emprise des accès, terrasses, places de stationnement, etc. (toute autre surface imperméabilisée) ne peut justifier la réduction de l'emprise au sol des espaces laissés libres. Elle ne peut réduire que l'emprise au sol maximale des bâtiments.

Pièce 4a. Règlement écrit

Emprise au sol des bâtiments	UA	UAa	UB	UC	UCa	UCb	UCbr	UCs	UB	UGa	UGb	UI
Emprise au sol maximale des bâtiments	NR	NR	50%	20%	30%	15%	10%	10%	50%	30%	12,5%	50%
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	NR	NR	20%	60%	40%	60%	60%	80%	20%	40%	60%	20%



NR : Non réglementé

U.T2.5. Les façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

Tout mur (y compris murs séparatifs et murs aveugles apparents) d'un bâtiment doit être enduit en harmonie avec l'ensemble du bâtiment. Toute devanture établie dans un but commercial doit respecter l'ordonnance et la trame architecturale du bâti (cohérence d'ensemble).

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les choix retenus en matière d'enduit, de couleur ainsi que d'éléments d'ornementation doivent être explicités en détail dans la demande d'autorisation.

Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie. Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

Sont interdits :

- Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région
- Les matériaux miroirs
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou non enduits.

U.T2.6. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Il faut intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, les sorties de chaudière en façade, les coffres de volets roulants ou encore les coffres de stores doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète. Les réservoirs de combustibles et les éléments de climatisation seront obligatoirement masqués.

Pièce 4a. Règlement écrit



Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés à une façade.

L'encastrement des réseaux en façade est obligatoire (réseaux électriques, de télécommunication, etc.). Les descentes pluviales doivent avoir le linéaire le plus court possible et s'harmoniser avec la couleur de la façade.

Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

U.T2.7. Les toitures

En zone UA et Secteur UAa :

Sont seuls autorisées les toitures à pentes comprises entre 27% et 35%. Elles devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public et s'ils sont intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les panneaux photovoltaïques doivent se trouver en retrait de 50 cm de la limite de toiture.

En zones et secteurs UCa, UCb, UCbr, AUCb et 2AU sont autorisés :

- Les toitures à pentes comprises entre 27% et 35%. Elles devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.
- Les toitures terrasses en tenant compte des enjeux paysagers (vues lointaines et proches). Au-delà de 4 m de hauteur, une toiture terrasse ne peut être accessible.
- Les panneaux photovoltaïques sur les annexes ou sur les toitures non visibles depuis la mer (pente orientée sud ou toiture terrasse).

En zones et secteurs UB, UC, UCs, UE, UGa, UGb, UI et AUB, sont autorisés :

- Les toitures à pentes comprises entre 27% et 35%. Elles devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.
- Les toitures terrasses en tenant compte des enjeux paysagers (notamment les vues depuis la mer).
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sauf impact paysager depuis la mer.

U.T2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 2 du présent règlement écrit.

U.T2.9. Les clôtures

Rappels :

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

Pièce 4a. Règlement écrit



- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.
- Il est recommandé l'usage de matériaux passants pour la petite faune, des haies libres d'espèces locales et des murets en pierre sèche.

En zone UA, il n'y a pas de clôtures traditionnellement. Il n'est pas obligatoire d'en créer. Au contraire, de nouvelles clôtures ne doivent pas remettre en cause un paysage urbain de qualité. Il est recommandé de les éviter autant que possible.

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- L'aspect PVC
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après
- L'usage de la couleur blanche (grillage, grille, enduit du mur bahut, etc.)

Il peut être réalisé un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ou un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,40 m (ponctuellement de 0,60 m pour s'adapter à la pente si besoin) surmonté un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), la clôture ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Le mur bahut, s'il existe, doit obligatoirement être enduit.

Il est possible de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 m de hauteur.

Les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment).

Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,40 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m
- Un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m en zones UB, UC et UCa en cas de villas mitoyennes ou de villas sur des terrains de moins de 300 m²

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment) ou dans le cadre d'une configuration de terrain particulière (relief notamment) dûment justifiée.

La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 m et ses piliers latéraux 2,30 m. En continu du portail, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,80 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. La hauteur du mur doit décroître en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

U.T2.10. Les aménagements extérieurs



Surfaces non imperméabilisées et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Prescriptions communes à toutes zones :

Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes de plus de 20 m² sont interdites. De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le tiers au moins des surfaces en espaces verts plantés doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun.

En outre, en bordure de la RD98a, de la RD559 et de la RD61 pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des obstacles ou merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.

Prescriptions spécifiques à chaque zone :

- L'emprise au sol des espaces laissés libres, non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre), est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
- L'emprise des accès, terrasses, places de stationnement, etc. (toute autre surface imperméabilisée) ne peut justifier la réduction de l'emprise au sol des espaces laissés libres. Elle ne peut réduire que l'emprise au sol maximale des bâtiments.

Emprise au sol des bâtiments	UA	UAa	UB	UC	UCa	UCb	UCbr	UCs	UE	UGa	UGb	UI
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	NR	NR	20%	60%	40%	60%	60%	80%	20%	40%	60%	20%

NR : Non réglementé

Le pourcentage minimal attendu d'espaces verts doit être démontré lors d'une demande de construction. Ainsi, un permis de construire et permis d'aménager doivent bien démontrer que les pourcentages sont respectés. Après déclaration préalable valant division foncière, si les lots sont déposés successivement sans plan d'ensemble, chaque lot devra présenter le minimum d'espace vert attendu (ce n'est pas le dernier lot qui doit servir d'espace vert pour tous ceux qui n'auront pas respecté le pourcentage).

Aménagements divers

Prescriptions communes à toutes zones :

- Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.
- Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.
- L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.
- Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.
- Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).
- Il est interdit de disposer de murs pleins (hors annexes) et de clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) à l'intérieur d'une propriété. Les murs et murets à l'intérieur d'une propriété ne peuvent dépasser une hauteur de 0,60 m.
- Les cours anglaises sont limitées à deux par unité foncière, chacune ne pouvant dépasser 1 m² au sol.

En zones UA, UAa, UCb et UCbr :

- Les dispositifs d'énergie renouvelable au sol sont interdits.
- Afin d'intégrer au mieux les piscines, son revêtement de fond sera réalisé dans une teinte neutre : Nuances d'ocre, gris ou vert. Les couleurs turquoise, bleu roi et noir sont interdites.
- Si le projet de piscine prévoit la mise en place d'un volet de sécurité, il devra être de la même teinte que le fond. En cas de réalisation d'une barrière périphérique de sécurité, il conviendra de choisir un grillage de teinte foncée (vert, gris). Les abris télescopiques ou de type « véranda », les bâches rigides de couleurs blanches et bleues, et les barrières en aluminium avec ou sans panneaux transparents sont interdits car trop perceptibles dans l'environnement.

Affouillements et exhaussements

En toutes zones et tous secteurs, les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai ou remblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m.
- Avoir une distance minimale de $(h_1+h_2)/2$ m entre deux murs de soutènement (h1 étant la hauteur du mur de soutènement amont et h2 la hauteur du mur de soutènement aval),
- Planter les talus,
- Les murs de soutènement destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

Pièce 4a. Règlement écrit

En zones UA et UAa : Les enrochements cyclopéens et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits sauf en cas de nécessité technique liée à une parcelle trop étroite.

En secteurs UCb et UCbr : Les soutènements sont à traiter en murs enduits (teinte brune) ou en pierres locales de petits moellons à l'identique des restanques traditionnelles. Les enrochements et modules préfabriqués sont interdits.

Essences floristiques recommandées et proscrites

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales). D'autres essences sont interdites (pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales).

Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

U.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

U.T3.1. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il faut consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

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. 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 (5 m dans le cas d'une route départementale).

La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 m et ses piliers latéraux 2,30 m. En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,80 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. La hauteur du mur doit décroître en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.



U.T3.2. Stationnement des deux roues

Dans les cas mentionnés à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation, il faut doter les futures constructions de stationnements sécurisés des vélos et de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo. Les places imposées sont pour l'habitat d'une place deux-roues par logement et pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux d'une place deux-roues pour 30 visiteurs.

Ses caractéristiques minimales sont : 2 m² par deux roues, un accès (porte ou portail) de 2 m de large, des locaux fermés ou systèmes d'accroche et une accessibilité depuis la voie publique.

U.T3.3. Stationnement pour les véhicules légers

Non réglementé dans la zone UA et du secteur UAa.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. A titre d'information, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est souvent de 25 m² (en tenant compte des dégagements et accès).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- Stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- Stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- Stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- Stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Tout parc de stationnement au sol aérien d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En cas de parking en superstructure ou de garages collectifs (box, etc.), il est imposé un accompagnement paysager (végétalisation notamment) pour en atténuer l'impact. Si le projet vise à remplacer des stationnements existants de plain-pied, il conviendra d'intégrer le devenir de ces stationnements à la réflexion d'ensemble (notamment en proposant une revégétalisation du site).

Les prescriptions par destination sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur des lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.

Pièce 4a. Règlement écrit

U

- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations comprenant un minimum de 5 unités d'habitation : 1 aire de stationnement visiteur par 5 logements. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel et 1 place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel (déduction faite de la surface de plancher occupée par les chambres).
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle.
- Pour les commerces alimentaires dont la surface de vente est inférieure à 2 500 m² : 12 places / 100 m² de surface de plancher ou bien 19 places pour 100 m² de surface de vente.
- Pour les commerces, autres qu'alimentaires ou spécialisés, et services : 4 à 7 places / 100 m² de surface de plancher ou 6 à 10 places / 100 m² de surface de vente.

U.T3.4. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

U.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie

Il faut respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var annexé au PLU. Pour rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées en cas de défense extérieure contre l'incendie insuffisante.

U.T3.6. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Sont classés comme eaux industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette

Pièce 4a. Règlement écrit

autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L.1331-2, L.1331-3, L.1331-6 et L.1331-7. Les dispositions de l'article L.1331-9 lui sont applicables.



U.T3.7. Gestion des eaux de piscine

Les eaux des piscines privées doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

U.T3.8. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux de télécommunication, de chambres de télécommunication et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment du type fibre à l'abonné.

U.T3.9. Eclairage extérieur

Se référer à la pièce 4c : Annexe 2 du règlement, recommandations environnementales.

REGLEMENTATION DES ZONES AU

AU

Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire (annexe 7 du présent règlement écrit).

Les zones à urbaniser réglementées "AU" présentent des voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate qui auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des études ou équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. On distingue :

- La zone à urbaniser AUB qui concerne l'extension urbaine entre la RD 559 et le chemin du Pré de Fontereau, au nord du pôle d'équipements publics (quartier mixte).
- La zone à urbaniser AUCb au quartier Bouillabaisse / Les Marres dans laquelle la défense extérieure contre l'incendie doit être améliorée

La zone à urbaniser 2AU de La Marre est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour y implanter des équipements collectifs, des services et des activités accueillant du public. Elle est pour l'heure non réglementée et ne peut accueillir de nouveaux bâtiments. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment une orientation d'aménagement et de programmation.

AU.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, la zone AUB est soumise à orientation d'aménagement sectorielle. Il convient de s'y référer en sus du présent règlement écrit. Le tableau ci-après précise les destinations autorisées, les destinations autorisées sous conditions et celles interdites.

Destination et sous-destination (nouvelle)	AUB	AUCb	2AU
Exploitation agricole et forestière	i	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	ac ¹	ac ¹	i
Artisanat et commerce de détail	ac ²	i	i
Restauration	ac ²	i	i
Commerce de gros	i	i	i
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	i	i
Hôtel	a	i	i
Autres hébergements touristiques	a	i	i
Cinéma	a	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	ac ¹	i
Industrie	i	i	i
Entrepôt	i	i	i

Pièce 4a. Règlement écrit

Bureau	a	i	i
Centre de congrès et d'exposition	a	i	i

AU

i	Interdit	ac	Autorisé sous conditions	a	Autorisé
---	----------	----	--------------------------	---	----------

(1) : Dans le respect de l'orientation d'aménagement sectorielle

(2) : Sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours

Les antennes téléphoniques sont autorisées en toute zone si elles respectent un recul de 50 m par rapport à toute habitation et si leur impact paysager est le moindre possible (prendre en compte notamment les vues depuis la mer et les vues depuis le village).

En sus des destinations interdites précisées dans le tableau ci-avant, sont interdits en toute zone et tout secteur :

- Les aires d'accueil des gens du voyage à l'exception des aires publiques gérées par la CCGST ou la Commune ;
- Les carrières et gravières ;
- Les dépôts sauvages de toute nature ;
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Toute construction dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique

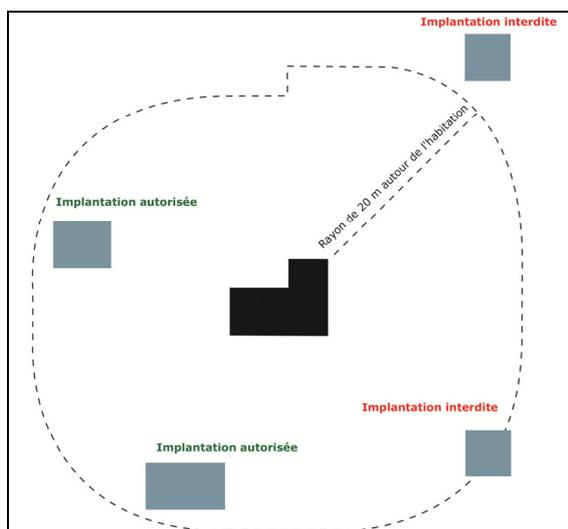
Sont seuls autorisés en zone 2AU :

- La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés*
- L'extension d'habitation légalement édifiée* d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
 - Elle ne permette pas la création de logement
 - Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 150 m² (existant + extension)
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.
- Les piscines condition cumulative que :
 - Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
 - Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
 - Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 20 m de l'habitation (non compris la plage)
 - Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Pièce 4a. Règlement écrit

AU

- Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour
- Les annexes* liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
 - Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
 - Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
 - Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de 20 m de l'habitation,
 - Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet),
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour



Positionnement possible ou non d'une annexe ou piscine

- Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations visées sont notamment :
 - Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
 - Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées
 - Les mats et antennes téléphoniques
- L'entretien des installations nécessaires à des équipements collectifs (réseau RTE, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

AU.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

AU

AU.T2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les retraits sont calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des voies ouvertes à la circulation* (il faut donc tenir compte d'un emplacement réservé lorsqu'il existe) jusqu'au nu de la façade. Le calcul se fait depuis l'axe de la voie pour les routes départementales.

Retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation	AUB	AUCb	2AU
25 m de l'axe de la RD 559 sauf indication contraire dans l'orientation d'aménagement ; 4 m des limites d'emprise des autres voies	X		
25 m de l'axe de la RD 93 ; 5 m des limites d'emprise des autres voies		X	X

A l'intérieur de ces marges de recul, sont admis :

- Les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens ») ;
- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple) ;
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m ;
- Un dispositif de store extérieur repliable.

En toute zone, des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les piscines et leurs plages peuvent être implantées à 2 m minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

AU.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les retraits sont à calculer depuis la limite parcellaire jusqu'à la façade du bâtiment.

Retrait par rapport aux limites parcellaires	AUB	AUCb	AUM
En continuité en cas de logements semi-groupé (villas mitoyennes) ou en retrait équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m	X		
Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 m		X	
Retrait de 4 m minimum			X

A l'intérieur de ces marges de recul, sont admis :

- Les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens ») ;

Pièce 4a. Règlement écrit

AU

- Les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple) ;
- Les dispositifs accolés à la façade qui sont ajourés ou couverts d'une toile et qui ne peuvent être fermés (ni mur, ni toiture) ;
- Un auvent ou une marquise au-dessus de la porte d'entrée principale sans que la profondeur de l'équipement puisse dépasser 1 m ;
- Un dispositif de store extérieur repliable ;
- Une annexe fermée d'une hauteur maximale de 2,5 m à l'égout du toit, sans fenêtre et avec une emprise au sol maximale de 15 m² (pour l'ensemble des annexes fermées dans cette marge de recul) ;
- Les annexes ouvertes.

En toute zone, des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

AU.T2.3. Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire.

Hauteur maximale	AUB	AUCb	AUM
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 m (R+2) pour les sites à vocation d'équipements collectifs et de logements diversifiés (logements sociaux, d'accession à la propriété, etc.) ▪ 7 m (R+1) pour les sites à vocation de villas 	X		
6,5 m (R+1)		X	
4 m			X

Dérogent aux règles relatives aux hauteurs :

- Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant ;
- Les constructions qui font l'objet de travaux d'isolation thermique, dans une limite de 30 cm au-dessus de la hauteur autorisée ;
- Les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent

AU.T2.4. Emprise au sol des bâtiments

Dans le présent article :

- L'emprise au sol des bâtiments est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée.
- L'emprise au sol des espaces laissés libres, non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre), est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
- L'emprise des accès, terrasses, places de stationnement, etc. (toute autre surface imperméabilisée) ne peut justifier la réduction de l'emprise au sol des espaces laissés libres. Elle ne peut réduire que l'emprise au sol maximale des bâtiments.





Emprise au sol des bâtiments	AUB - Sites à vocation d'équipements collectifs et de logements diversifiés (sociaux, d'accession à la propriété, ...)	AUB - Sites à vocation de villas	AUCb	2AU
Emprise au sol maximale des bâtiments	50%	20%	15%	NR
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	20%	60%	60%	NR

NR : Non réglementé

AU.T2.5. Les façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de bâtiments publics, scolaires ou hospitaliers.

Tout mur (y compris murs séparatifs et murs aveugles apparents) d'un bâtiment doit être enduit en harmonie avec l'ensemble du bâtiment. Toute devanture établie dans un but commercial doit respecter l'ordonnance et la trame architecturale du bâti (cohérence d'ensemble). Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les choix retenus en matière d'enduit, de couleur ainsi que d'éléments d'ornementation doivent être explicités en détail dans la demande d'autorisation.

Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie. Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

Sont interdits :

- Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région
- Les matériaux miroirs
- Toute imitation de matériaux telle : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, etc.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou non enduits.

AU.T2.6. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes feront l'objet d'une autorisation de la part de la mairie. Le projet d'enseigne soumis au Maire précisera sa dimension, sa couleur et son emplacement.

Pièce 4a. Règlement écrit

AU

Il faut intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques, les sorties de chaudière en façade, les coffres de volets roulants ou encore les coffres de stores doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète. Les réservoirs de combustibles et les éléments de climatisation seront obligatoirement masqués.

Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ne peuvent être apposés à une façade.

L'encastrement des réseaux en façade est obligatoire (réseaux électriques, de télécommunication, etc.). Les descentes pluviales doivent avoir le linéaire le plus court possible et s'harmoniser avec la couleur de la façade.

Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

AU.T2.7. Les toitures

Les toitures à pans

Les toitures à pans doivent avoir une pente comprise entre 27 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane ». La tuile plate mécanique est interdite. Les locaux techniques, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, groupe de ventilation et de climatisation, etc. devront être intégrés sous la toiture à pans.

Les tuiles doivent être de couleur de type "rouge terre cuite" ou rouge orangé avoisinant. Les couleurs vives sont interdites.

Les souches de cheminées doivent être de forme simple et sans ornementation, réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour la façade et être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les panneaux photovoltaïques doivent se trouver en retrait de 50 cm de la limite de toiture.

En zones AUCb et 2AU, les panneaux photovoltaïques seront implantés de la façon la plus discrète possible et en aucun cas sur la pente du toit inclinée dans le sens de la pente du terrain.

Les toitures terrasses

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont parfaitement intégrées à l'environnement (éviter des éléments reflets, privilégier la végétalisation, etc.).
- Elles sont inaccessibles. Toutefois les toits terrasses accessibles prolongeant des surfaces de plancher sont admis.
- Par construction, la surface des parties en toit terrasse ne devra pas être supérieure à 30% de la surface totale de la toiture

Pièce 4a. Règlement écrit

AU

Les locaux techniques et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

Les locaux techniques, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, groupe de ventilation, les souches de cheminées, etc. devront être dissimulés dans des volumes traités de la même manière que la construction.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

Toute antenne située en toiture terrasse doit respecter un retrait d'au moins de 2 m par rapport à la limite de la toiture pour limiter l'impact par rapport au domaine public.

AU.T2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 2 du présent règlement écrit.

AU.T2.9. Les clôtures

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

Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m. En tout état de cause elles devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0,80 m minimum de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive plantée dans ce retrait. Les murs de clôture pleins en maçonnerie devront être en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit d'une couleur identique à celle des façades de la construction principale.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.

Au cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, seul un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m composant la clôture pourra être implanté.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.). Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées en annexe au présent règlement.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.



De même, les prescriptions énoncées ci-avant peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (risque inondation notamment) ou dans le cadre d'une configuration de terrain particulière (relief notamment) dûment justifiée.

La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2 mètres et ses piliers latéraux 2,30 mètres.

AU.T2.10. Les aménagements extérieurs

Surfaces non imperméabilisées et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Prescriptions communes à toutes zones :

Sur les aires de stationnement à ciel ouvert, en moyenne un arbre au minimum sera planté pour trois places de stationnement. Toutefois sur les bandes de parkings isolées, sera planté un arbre toutes les deux places de stationnement, et sur les bandes contiguës de parkings un arbre par quatre places de stationnement.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes de plus de 20 m² sont interdites. De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le tiers au moins des surfaces en espaces verts plantés doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun.

En outre, en bordure de la RD98a, de la RD559 et de la RD61 pour tout projet à usage d'habitation, peuvent être réalisés des obstacles ou merlons anti-bruit (telles que buttes de terre) traités en espaces verts et plantés.

Prescriptions spécifiques à chaque zone :

- L'emprise au sol des espaces laissés libres, non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre), est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
- L'emprise des accès, terrasses, places de stationnement, etc. (toute autre surface imperméabilisée) ne peut justifier la réduction de l'emprise au sol des espaces laissés libres. Elle ne peut réduire que l'emprise au sol maximale des bâtiments.

Emprise au sol des bâtiments	AUB - Sites à vocation d'équipements collectifs et de logements diversifiés (sociaux, d'accession à la propriété, ...)	AUB - Sites à vocation de villas	AUCb	2AU
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	20%	60%	60%	NR

NR : Non réglementé

Aménagements divers

Prescriptions communes à toutes zones :

- Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.
- Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.
- L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.
- Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.
- Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).
- Il est interdit de disposer de murs pleins (hors annexes) et de clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) à l'intérieur d'une propriété. Les murs et murets à l'intérieur d'une propriété ne peuvent dépasser une hauteur de 0,60 m.
- Les cours anglaises sont limitées à deux par unité foncière, chacune ne pouvant dépasser 1 m² au sol.

En zone AUCb :

- Les dispositifs d'énergie renouvelable au sol sont interdits.
- Afin d'intégrer au mieux les piscines, son revêtement de fond sera réalisé dans une teinte neutre : Nuances d'ocre, gris ou vert. Les couleurs turquoise, bleu roi et noir sont interdites.
- Si le projet de piscine prévoit la mise en place d'un volet de sécurité, il devra être de la même teinte que le fond. En cas de réalisation d'une barrière périphérique de sécurité, il conviendra de choisir un grillage de teinte foncée (vert, gris). Les abris télescopiques ou de type « véranda », les bâches rigides de couleurs blanches et bleues, et les barrières en aluminium avec ou sans panneaux transparents sont interdits car trop perceptibles dans l'environnement.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai ou remblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m.
- Avoir une distance minimale de $(h_1+h_2)/2$ m entre deux murs de soutènement (h1 étant la hauteur du mur de soutènement amont et h2 la hauteur du mur de soutènement aval),
- Planter les talus,
- Les murs de soutènement destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

Pièce 4a. Règlement écrit

En zone AUCb: Les enrochements cyclopéens et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits sauf en cas de nécessité technique liée à une parcelle trop étroite.

AU

Essences floristiques recommandées et proscrites

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales). D'autres essences sont interdites (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales).

Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

AU.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

AU.T3.1. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il faut consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

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. 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 (5 m dans le cas d'une route départementale).

AU.T3.2. Stationnement des deux roues

Dans les cas mentionnés à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation, il faut doter les futures constructions de stationnements sécurisés des vélos et de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo. Les places imposées sont pour l'habitat d'une place deux-roues par logement et pour les équipements sportifs, culturels, culturels et sociaux d'une place deux-roues pour 30 visiteurs.

Pièce 4a. Règlement écrit

Ses caractéristiques minimales sont : 2 m² par deux roues, un accès (porte ou portail) de 2 m de large, des locaux fermés ou systèmes d'accroche et une accessibilité depuis la voie publique.

AU

AU.T3.3. Stationnement pour les véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. A titre d'information, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est souvent de 25 m² (en tenant compte des dégagements et accès).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- Stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- Stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- Stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- Stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Tout parc de stationnement au sol aérien d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les prescriptions par destination sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur des lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations comprenant un minimum de 5 unités d'habitation : 1 aire de stationnement visiteur par 5 logements. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel et 1 place de stationnement ou de garage pour 40 m² de surface de plancher pour le stationnement du personnel (déduction faite de la surface de plancher occupée par les chambres).
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle.
- Pour les commerces alimentaires dont la surface de vente est inférieure à 2 500 m² : 12 places / 100 m² de surface de plancher ou bien 19 places pour 100 m² de surface de vente.



- Pour les commerces, autres qu'alimentaires ou spécialisés, et services : 4 à 7 places / 100 m² de surface de plancher ou 6 à 10 places / 100 m² de surface de vente.

AU.T3.4. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

AU.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie

Il faut respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var annexé au PLU. Pour rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées en cas de défense extérieure contre l'incendie insuffisante.

AU.T3.6. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Sont classés comme eaux industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation. Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L.1331.1. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

AU.T3.7. Gestion des eaux de piscine

Les eaux des piscines privées doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

AU.T3.8. Electricité et télécommunication

AU

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux de télécommunication, de chambres de télécommunication et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment du type fibre à l'abonné.

AU.T3.9. Eclairage extérieur

Se référer à la pièce 4c : Annexe 2 du règlement, recommandations environnementales.

REGLEMENTATION DE LA ZONE A

A

Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire (annexe 7 du présent règlement écrit).

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Se distinguent :

- Le secteur agricole Aa lié à l'activité de pépinière aux abords de la RD 61
- Le secteur agricole Ap à protéger pour sauvegarder les vues vers le village et stopper le développement de friches agricoles

Une partie de la zone A et de ses secteurs est concernée par les zones inondables du PPRi. Il convient de se référer à la pièce 5a3 du PLU. Pour rappel, la règle la plus restrictive s'impose.

A.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A.T1.1. Destinations et sous-destinations autorisées

En dehors des continuités écologiques et éléments de la trame verte et bleue définis au titre du L151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme :

Sont autorisées en zone A et secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires* à une exploitation agricole* (dont les bâtiments annexes et les installations classées pour la protection de l'environnement) ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

dans les conditions définies ci-après :

- Elles sont respectueuses du caractère de la zone
- Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée)
- L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle

Sont autorisées en secteur Ap : Les constructions et installations nécessaires* à une exploitation agricole* si elles se trouvent à moins de 50 m d'un bâtiment existant de l'exploitation.

Pièce 4a. Règlement écrit

Les constructions et installations nécessaires* à une exploitation agricole* Sont autorisés en zone A :

A

- Les habitations aux conditions cumulatives suivantes : Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ; La surface de plancher ne dépasse pas 150 m²
- 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.
- 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 à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. 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
- Les affouillements et exhaussements de sol* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole. 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.

Dans le secteur Aa, sont autorisés la réhabilitation et l'extension de bâtiments légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes :

- Des serres d'exposition publique pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 3 600 m² (existant + extension)
- Des serres de production pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 1 600 m² (existant + extension)
- Des locaux tertiaires et bureaux pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 400 m² (existant + extension)
- Un seul et unique logement de fonction (gardiennage) pour une surface de plancher maximale de 80 m²
- Des locaux techniques (chaufferie, électricité) et de stockage pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 290 m² (existant + extension)
- Des ateliers et garages pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 320 m² (existant + extension)

Dans et en dehors des continuités écologiques et éléments de la trame verte et bleue définis au titre du L151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme :

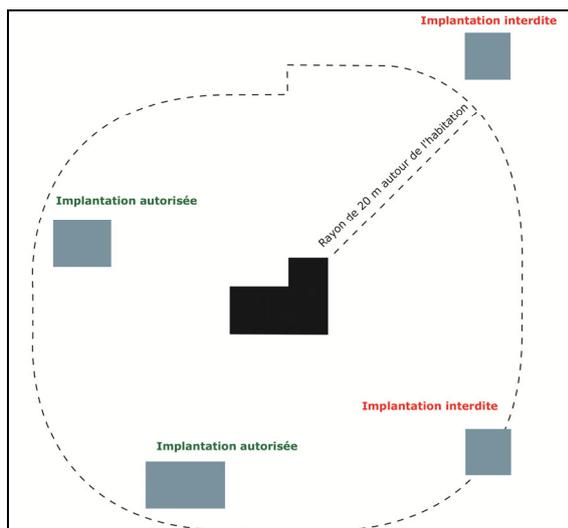
Sont autorisés en zone A et secteurs Aa et Ap :

- La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés*
- L'extension d'habitation légalement édifiée* d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
 - Elle ne permette pas la création de logement
 - Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Pièce 4a. Règlement écrit

A

- L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 150 m² (existant + extension)
- Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.
- Les piscines condition cumulative que :
 - Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
 - Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
 - Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 20 m de l'habitation (non compris la plage)
 - Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour
- Les annexes* liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
 - Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
 - Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
 - Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de 20 m de l'habitation,
 - Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet),
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour



Positionnement possible ou non d'une annexe ou piscine

- Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la

Pièce 4a. Règlement écrit

sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations visées sont notamment :

- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées
- Les mats et antennes téléphoniques s'ils respectent un recul de 50 m par rapport à toute habitation et si leur impact paysager est le moindre possible (prendre en compte notamment les vues depuis la mer et les vues depuis le village).
- L'entretien des installations nécessaires à des équipements collectifs (réseau RTE, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A

A.T1.2. Destinations et sous-destinations interdites

Sauf exceptions visées à l'article A.T1.1, toute nouvelle construction est interdite.

Sont également interdits 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.

A.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

A.T2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 559, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ;
- 25 m de l'axe de la RD 559, en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation ;
- 25 m de l'axe des RD 98a, RD 98, RD 93 et RD 61 ;
- 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation*

Des implantations différentes sont admises pour :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment (cf. schéma ci-dessous) ;
- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient

Pièce 4a. Règlement écrit



A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

A.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.

Des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient ;
- En secteur Aa dans l'hypothèse d'un même bâtiment à cheval sur deux unités foncières contiguës.

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

Un recul de 5 m est imposé à toute construction depuis le haut des berges d'un ravin, fossé ou cours d'eau lorsque ces derniers constituent la limite séparative. Un plan altimétrique est demandé pour juger au mieux de ce retrait. A l'intérieur de cette marge, seuls des équipements techniques d'intérêt général dont la localisation est dûment justifiée peuvent être implantés.

A.T2.3. Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire.

En zone A et secteur Ap, la hauteur* des constructions ne peut excéder 6,5 m à l'égout du toit. Une annexe nouvelle ne peut dépasser une hauteur de 2,5 m à l'égout du toit.

Dérogent aux règles relatives aux hauteurs :

- Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant ;
- Les constructions qui font l'objet de travaux d'isolation thermique, dans une limite de 30 cm au-dessus de la hauteur autorisée ;
- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes électriques, tours de relais hertziens, etc.) ;
- En zone A : Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

En secteur Aa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit et 12 m au faitage.

A.T2.4. Emprise au sol des bâtiments

Emprise au sol maximale

Non réglementée.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

A.T2.5. Les façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas des équipements collectifs.

Tout mur (y compris murs séparatifs et murs aveugles apparents) d'un bâtiment doit être enduit en harmonie avec l'ensemble du bâti.

Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.

Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie. Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

A.T2.6. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Pièce 4a. Règlement écrit

Les enseignes feront l'objet d'une autorisation de la part de la mairie. Le projet d'enseigne soumis au Maire précisera sa dimension, sa couleur et son emplacement.

A

A.T2.7. Les toitures

Les toitures à pans doivent avoir une pente comprise entre 27 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elles doivent être recouvertes de tuiles canal ou romane d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant. Ces tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont parfaitement intégrées à l'environnement (éviter des éléments reflets, privilégier la végétalisation, etc.)
- Sur les derniers étages des constructions à condition d'être inaccessibles (toutefois les toits terrasses accessibles prolongeant des surfaces de plancher sont admis)
- La surface des parties en toit terrasse n'est supérieure à 30 % de la surface totale de la toiture par bâtiment.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Pour les bâtiments techniques à usage agricole, type hangar, il est possible de disposer d'autres matériaux que la tuile pour les toitures à pans.

Dans le secteur Nt3 (Azur Park), des enseignes peuvent surmonter les toitures.

A.T2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 2 du présent règlement écrit.

A.T2.9. Les clôtures

En zones agricoles et naturelles, les clôtures sont déconseillées.

Les clôtures devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe. Toute clôture doit être aussi discrète que possible.

La hauteur maximum admise d'une clôture est de 1,80 m. Les haies végétales de pleine terre peuvent atteindre 2,00 m de hauteur.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur bahut. Ce mur bahut ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 m avec une hauteur maximum de 0,60 m.

Si les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m restent interdits, des clôtures pleines / opaques (bâches, canisses, etc.) sont possibles si la clôture respecte un retrait de 0,80 m minimum à l'intérieur de la parcelle et si une haie vive est plantée entre la clôture opaque et la voie publique.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.

Pièce 4a. Règlement écrit

Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées en annexe du présent règlement.

L'usage de la couleur blanche (grillage, grille, enduit du mur bahut, etc.) est interdit.

Les portails, quand ils existent, doivent être de forme simple. La hauteur du portail ne peut dépasser 2,00 m. Ce portail peut être soutenu par deux piliers d'une hauteur maximale de 2,30 m (la clôture de 1,80 m étant accolée à chacun des piliers)

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



Clôture simple autorisée et conseillée (haie vive doublée côté intérieur par un grillage)

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,50 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale.



Exemples de murets de qualité

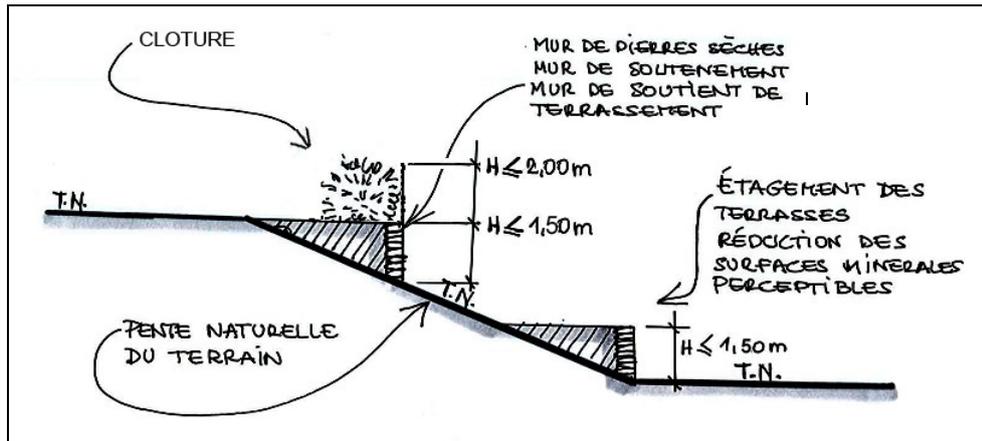
Lorsque la limite séparative avec le domaine public est concernée par un mur de soutènement, celui-ci ne pourra excéder une hauteur de 1,50 m. La profondeur entre deux murs de soutènement éventuels doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur. Un mur de soutènement ne peut être surmonté d'un mur bahut (il pourra être surmonté d'un grillage ou d'une haie vive).

Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

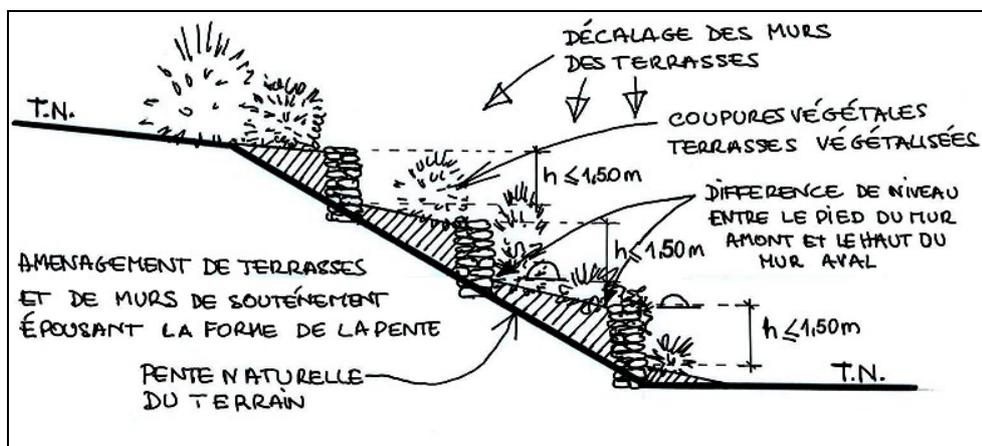
A

Pièce 4a. Règlement écrit

A



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple d'implantations de terrasses préconisées pour éviter des fronts trop importants

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé.

A.T2.10. Les aménagements extérieurs

Aménagements divers

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité.

De plus, sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ;
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Pièce 4a. Règlement écrit

A

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

Il est interdit de disposer de murs pleins (hors annexes) et de clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) à l'intérieur d'une propriété. Les murs et murets à l'intérieur d'une propriété ne peuvent dépasser une hauteur de 0,60 m.

Les cours anglaises sont limitées à deux par unité foncière, chacune ne pouvant dépasser 1 m² au sol.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai ou remblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m,
- Avoir une distance minimale de $(h1+h2)/2$ m entre deux murs de soutènement (h1 étant la hauteur du mur de soutènement amont et h2 la hauteur du mur de soutènement aval),
- Planter les talus.

Essences floristiques recommandées et proscrites

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales). D'autres essences sont interdites (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales).

Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

A.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX EN ZONE A

A.T3.1. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées conformément aux règlements en vigueur.

Pièce 4a. Règlement écrit

A

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il faut consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

Il est possible de déroger à certaines de ces règles après avis du SDIS 83.

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être validé par le Conseil Départemental pour pouvoir être autorisé.

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 (recul de 5 m dans le cas d'une route départementale).

A.T3.2. Stationnement des deux roues

Non réglementé.

A.T3.3. Stationnement des véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. A titre d'information, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est souvent de 25 m² (en tenant compte des dégagements et accès).

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Etablissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies

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

A.T3.4. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation

Pièce 4a. Règlement écrit

unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé.

A

A.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie

Il faut respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var annexé au PLU. Pour rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées en cas de défense extérieure contre l'incendie insuffisante.

A.T3.6. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projeté (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

A.T3.7. Gestion des eaux de piscine

Les eaux des piscines privées doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou, si ce dernier n'existe pas, traitées via un système d'assainissement autonome aux normes en vigueur

A.T3.8. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

A.T3.9. Eclairage extérieur

Se référer à la pièce 4c : Annexe 2 du règlement, recommandations environnementales.

REGLEMENTATION DE LA ZONE N

N

Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire (annexe 7 du présent règlement écrit).

Les zones naturelles et forestières " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent les secteurs :

- Le secteur Nc lié aux campings existants
 - Le sous-secteur Nc1 lié à l'aire de camping naturelle existante sur Jauffret (stecal)
- Le secteur naturel Ne lié à des aménagements collectifs (site du CCFF)
- Le secteur naturel Ng correspondant au parcours du golf
- Le secteur naturel Ns correspondant aux activités de loisir et sportives du polo
- Le secteur naturel Nt lié aux activités touristiques de la Commune avec
 - Le sous-secteur Nt1 du centre de vacances Air France,
 - Le sous-secteur Nt2 de Roche Parc,
 - Le sous-secteur Nt3 d'Azur Park,
 - Le sous-secteur Nt4 de l'Oasis,
 - Le sous-secteur Nt5 des Chênes Lièges.

Une partie de la zone N et de ses secteurs est concernée par les zones inondables du PPRi. Il convient de se référer à la pièce 5a3 du PLU. Pour rappel, la règle la plus restrictive s'impose. Les zones sont également concernées par le risque feu de forêt.

N.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N.T1.1. Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisés en **zone N** et **en dehors des continuités écologiques et éléments de la trame verte et bleue** définis au titre du L151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme :

- Les exploitations forestières, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont bâtiments annexes) et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime dans les conditions cumulatives définies ci-après :
 - Elles sont respectueuses du caractère de la zone
 - L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle

Sont autorisés en **zone N** :

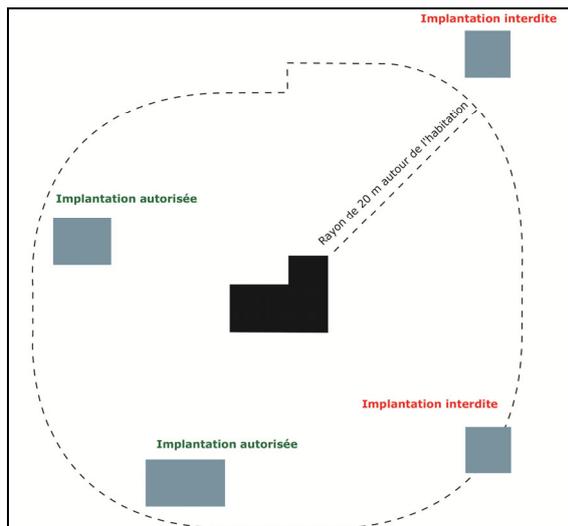
- La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés* si la défense incendie sur le site est suffisante

Pièce 4a. Règlement écrit

- L'extension d'habitation légalement édifiée* d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
 - Elle ne permette pas la création de logement
 - Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - Elle ne se trouve pas dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage
 - L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 150 m² (existant + extension)
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour
 - Le bâtiment est suffisamment défendu contre le risque feu de forêt et que les prescriptions du PPRi sont bien prises en compte
- Les piscines condition cumulative que :
 - Elle ne se trouve pas dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage,
 - Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
 - Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
 - Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 20 m de l'habitation (non compris la plage)
 - Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.
- Les annexes* liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
 - Elles ne se trouvent pas dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage,
 - Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
 - Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
 - Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de 20 m de l'habitation,
 - Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet), l'ensemble des annexes fermées (garage ou autre) ne pouvant dépasser 20 m² d'emprise au sol,
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Les bâtiments sont suffisamment défendus contre le risque feu de forêt et les prescriptions du PPRi sont bien prises en compte,
 - Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.

N

Pièce 4a. Règlement écrit



Positionnement possible ou non d'une annexe ou piscine

En **secteur Nc**, sont autorisés :

- Les terrains de campings avec des emplacements de tentes, de caravanes et camping-cars (les habitations légères de loisirs et autres cabanes sont interdits)
- Une piscine liée au camping

En **secteur Nc1**, sont autorisés :

- Les terrains de campings avec des emplacements de tentes, de caravanes et camping-cars (les mobil-home, habitations légères de loisirs et autres cabanes sont interdits)

Sont autorisés en **secteur Ne** au sein d'un bâtiment existant et dans son prolongement :

- Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (bâtiment pour le CCFF) pour une surface de plancher maximale de 150 m² et une emprise au sol maximale de 200 m²
- Un seul et unique logement destiné au gardiennage sans qu'il puisse dépasser une surface de plancher de 50 m² et à condition qu'il soit compris dans le bâtiment principal du CCFF

En **secteur Ng**, sont autorisés :

- Les aménagements légers liés au golf : parcours de golf, cheminements, etc. sans création possible de surface de plancher

En **secteur Ns**, sont autorisés :

- La destination de restauration et la sous destination « Autres hébergements touristiques » (cf. définition à l'article PG.1.2.) dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les bâtiments agricoles nécessaires à l'élevage

Sont autorisés en **secteur Nt1** :

- La destination d'hôtel, de restauration ainsi que la sous destination « Autres hébergements touristiques » (cf. définition à l'article PG.1.2.) dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pièce 4a. Règlement écrit

Sont autorisés en **secteur Nt2** :

- Les terrains de campings avec des emplacements de tentes, de caravanes et camping-cars
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs et sous réserves que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif, que leur nombre ne dépasse pas 100 unités au total, que leur surface de plancher individuelle ne dépasse pas 35 m² (3 500 m² maximum au total sur le secteur) et que leur emprise au sol individuelle ne dépasse pas 35 m² au sol (3 500 m² au sol au total)
- Des bâtiments communs / collectifs propres à l'activité touristique (accueil, sanitaire, etc.) sans pouvoir dépasser 100 m² d'emprise au sol et 100 m² de surface de plancher.

N

Sont autorisés en **secteur Nt3** dans le respect du PPRi et de l'orientation d'aménagement sectorielle :

- Des bâtiments liés à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à du commerce de détail et/ou de restauration dans le cadre du projet touristique du site et dans la limite de 1 200 m² au sol et de 1 100 m² de surface de plancher
- Des aménagements légers liés à la vocation touristique du site : mini-golf, parkings, etc.
- Des infrastructures de type manège, attractions, bassins, etc. qui soient liées au projet touristique du site

Sont autorisés en **secteur Nt4** dans le respect de l'orientation d'aménagement sectorielle :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs et sous réserves que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif et que leur emprise au sol individuelle ne dépasse pas 25% de l'emplacement
- Des bâtiments communs / collectifs propres à l'activité touristique (accueil, sanitaire, piscine collective, etc.) dans l'emprise dédiée dans l'orientation d'aménagement

Sont autorisés en **secteur Nt5** :

- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs et sous réserves que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif
- Des bâtiments communs / collectifs propres à l'activité touristique (accueil, sanitaire, piscine collective, etc.) dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Sont autorisés en **toute zone et tout secteur** :

- Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations visées sont notamment :
 - Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone

Pièce 4a. Règlement écrit

N

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées
- Les mats et antennes téléphoniques s'ils respectent un recul de 50 m par rapport à toute habitation et si leur impact paysager est le moindre possible (prendre en compte notamment les vues depuis la mer et les vues depuis le village).
- L'entretien des installations nécessaires à des équipements collectifs (réseau RTE, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N.T1.2. Destinations et sous-destinations interdites

Sauf exceptions visées à l'article N.T1.2, toute nouvelle construction est interdite.

Sont également interdits les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs (hors zones dédiées), les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.

Pour rappel, les secteurs Nt1, Nt2, Nt3 et Nt4 sont dédiées au tourisme. Les logements et leurs annexes (dont les garages ou les piscines individuelles) sont interdits.

N.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

N.T2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 559, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ;
- 25 m de l'axe de la RD 559, en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation ;
- 25 m de l'axe des RD 98a, RD 98, RD 93 et RD 61 ;
- 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation*

Des implantations différentes sont admises pour :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment (cf. schéma ci-dessous) ;
- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

N.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites. Des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

Un recul de 5 m est imposé à toute construction depuis le haut des berges d'un ravin, fossé ou cours d'eau lorsque ces derniers constituent la limite séparative. Un plan altimétrique est demandé pour juger au mieux de ce retrait. A l'intérieur de cette marge, seuls des équipements techniques d'intérêt général dont la localisation est dûment justifiée peuvent être implantés.

N.T2.3. Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire.

La hauteur* des constructions ne peut excéder :

- En zone N et secteurs Ns : 6,5 m à l'égout du toit. Une annexe nouvelle ne peut dépasser une hauteur de 2,5 m à l'égout du toit.
- Dans les secteurs Nc, Nc1, Ng, Nt1, Nt2, Nt3, Nt4 et Nt5 : 3 m à l'égout du toit

Dérogent aux règles relatives aux hauteurs :

- Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant ;
- Les constructions qui font l'objet de travaux d'isolation thermique, dans une limite de 30 cm au-dessus de la hauteur autorisée ;
- Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes électriques, tours de relais hertziens, etc.).

N.T2.4. Emprise au sol des bâtiments

Emprise au sol maximale

Non réglementée.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

N.T2.5. Les façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 20 mètres. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas des équipements collectifs.

Tout mur (y compris murs séparatifs et murs aveugles apparents) d'un bâtiment doit être enduit en harmonie avec l'ensemble du bâti.

Les enduits doivent être talochés ou redressés à la truelle, il est conseillé de les réaliser avec des enduits à base de chaux ou de les passer au badigeon.

Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie. Un échantillon des couleurs (d'une surface de 1 m²) doit être soumis à l'avis de la commune avant le commencement des travaux.

N.T2.6. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les enseignes feront l'objet d'une autorisation de la part de la mairie. Le projet d'enseigne soumis au Maire précisera sa dimension, sa couleur et son emplacement.

N.T2.7. Les toitures

Les toitures à pans doivent avoir une pente comprise entre 27 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elles doivent être recouvertes de tuiles canal ou romane d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant. Ces tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

Pièce 4a. Règlement écrit

N

- Elles sont parfaitement intégrées à l'environnement (éviter des éléments reflète, privilégier la végétalisation, etc.)
- Sur les derniers étages des constructions à condition d'être inaccessibles (toutefois les toits terrasses accessibles prolongeant des surfaces de plancher sont admis)
- La surface des parties en toit terrasse n'est supérieure à 30 % de la surface totale de la toiture par bâtiment.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Pour les bâtiments techniques à usage agricole, type hangar, il est possible de disposer d'autres matériaux que la tuile pour les toitures à pans.

Dans le secteur Nt3 (Azur Park), des enseignes peuvent surmonter les toitures.

N.T2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 2 du présent règlement écrit.

N.T2.9. Les clôtures

En zones agricoles et naturelles, les clôtures sont déconseillées.

Les clôtures devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe. Toute clôture doit être aussi discrète que possible.

La hauteur maximum admise d'une clôture est de 1,80 m. Les haies végétales de pleine terre peuvent atteindre 2,00 m de hauteur.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur bahut. Ce mur bahut ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 m avec une hauteur maximum de 0,60 m.

Si les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m restent interdits, des clôtures pleines / opaques (bâches, canisses, etc.) sont possibles si la clôture respecte un retrait de 0,80 m minimum à l'intérieur de la parcelle et si une haie vive est plantée entre la clôture opaque et la voie publique.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.

Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées en annexe du présent règlement.

L'usage de la couleur blanche (grillage, grille, enduit du mur bahut, etc.) est interdit.

Les portails, quand ils existent, doivent être de forme simple. La hauteur du portail ne peut dépasser 2,00 m. Ce portail peut être soutenu par deux piliers d'une hauteur maximale de 2,30 m (la clôture de 1,80 m étant accolée à chacun des piliers)

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

Pièce 4a. Règlement écrit

N



Clôture simple autorisée et conseillée (haie vive doublée côté intérieur par un grillage)

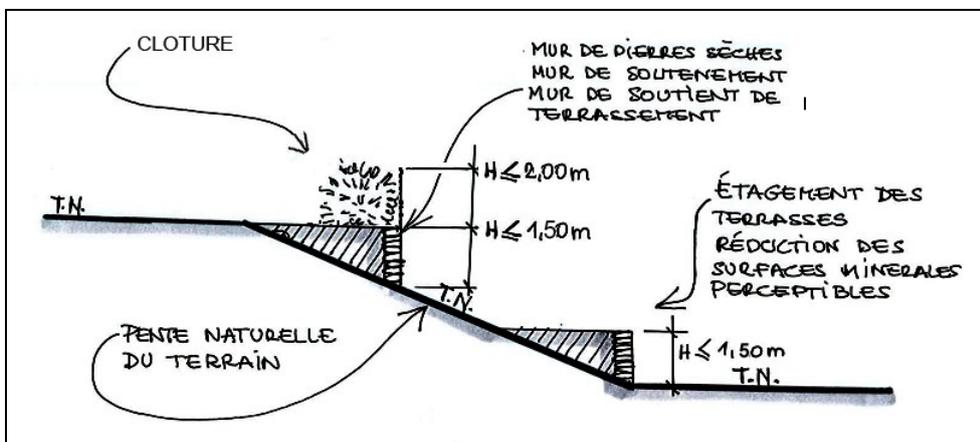
Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,50 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale.



Exemples de murets de qualité

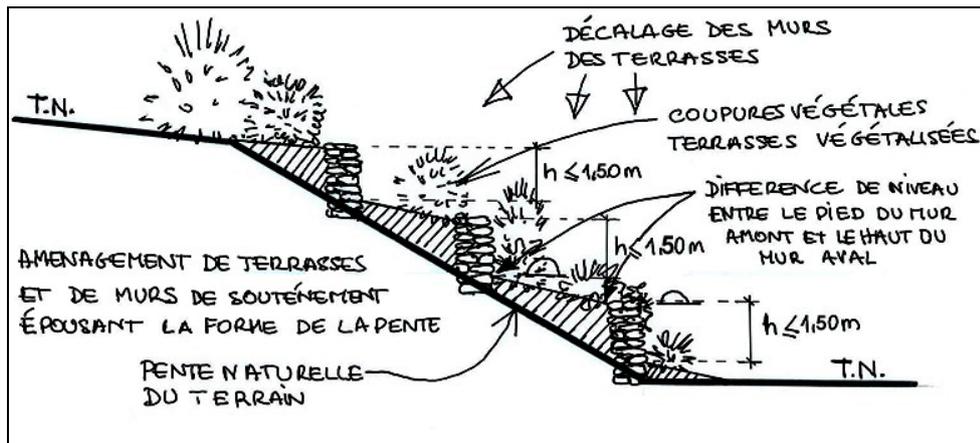
Lorsque la limite séparative avec le domaine public est concernée par un mur de soutènement, celui-ci ne pourra excéder une hauteur de 1,50 m. La profondeur entre deux murs de soutènement éventuels doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur. Un mur de soutènement ne peut être surmonté d'un mur bahut (il pourra être surmonté d'un grillage ou d'une haie vive).

Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Pièce 4a. Règlement écrit



Exemple d'implantations de terrasses préconisées pour éviter des fronts trop importants

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé.

N.T2.10. Les aménagements extérieurs

Aménagements divers

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité.

De plus, sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ;
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

Il est interdit de disposer de murs pleins (hors annexes) et de clôtures pleines et/ou opaques (bâches, etc.) à l'intérieur d'une propriété. Les murs et murets à l'intérieur d'une propriété ne peuvent dépasser une hauteur de 0,60 m.

Les cours anglaises sont limitées à deux par unité foncière, chacune ne pouvant dépasser 1 m² au sol.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

Pièce 4a. Règlement écrit

- Etre liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai ou remblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m,
- Avoir une distance minimale de $(h1+h2)/2$ m entre deux murs de soutènement (h1 étant la hauteur du mur de soutènement amont et h2 la hauteur du mur de soutènement aval),
- Planter les talus.

N

Essences floristiques recommandées et proscrites

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales). D'autres essences sont interdites (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales).

Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

N.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

N.T3.1. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il faut consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

Il est possible de déroger à certaines de ces règles après avis du SDIS 83.

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être validé par le Conseil Départemental pour pouvoir être autorisé.

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 (recul de 5 m dans le cas d'une route départementale).

N

N.T3.2. Stationnement des deux roues

Non réglementé.

N.T3.3. Stationnement des véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. A titre d'information, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est souvent de 25 m² (en tenant compte des dégagements et accès).

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m² de surface de plancher.
- Etablissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies

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

En secteur Np : Aucune place de stationnement n'est exigée compte tenu des places existantes aux alentours

N.T3.4. Eau potable

En secteurs Ne, Nf et Np :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En zone N et secteurs Na et Nc :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé.

N.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie

Il faut respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Var annexé au PLU. Pour rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées en cas de défense extérieure contre l'incendie insuffisante.

N.T3.6. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projeté (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

N.T3.7. Gestion des eaux de piscine

Les eaux des piscines privées doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou, si ce dernier n'existe pas, traitées via un système d'assainissement autonome aux normes en vigueur

N.T3.8. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux de télécommunication, de chambres de télécommunication et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment du type fibre à l'abonné.

N.T3.9. Eclairage extérieur

Se référer à la pièce 4c : Annexe 2 du règlement, recommandations environnementales.