

COMMUNE DE VILLECROZE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. RÈGLEMENT



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS APPROUVE LE 29 Mars 1994

MODIFICATIONS
N°1:05.07.2000 N°2:26.11.2001 N°3:28.11.2002 N°4:10.06.2016

SOMMAIRE

Sigles et abréviations

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 5 - LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

ARTICLE 6 - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

ARTICLE 7 - RAPPELS DE PROCÉDURES

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRES

ARTICLE 9 - CANAUX ET COURS D'EAU (IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES)

ARTICLE 10 - ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES, EAUX POTABLES ET EAUX PLUVIALES

ARTICLE 11 - PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

ARTICLE 12 - DÉFRICHEMENTS

ARTICLE 13 - ZONES DE SENSIBILITÉ ARCHÉOLOGIQUES

ARTICLE 14 - ENTRÉES DE VILLE

ARTICLE 15 - RISQUES NATURELS

ARTICLE 16 - PROTECTION DES VALLONS

ARTICLE 17 - PROTECTION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7°

ARTICLE 18 - PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°2009-967 DU 3 AOÛT 2009 DE PROGRAMMATION RELATIVE À LA MISE EN ŒUVRE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

ARTICLE 15 - MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CHAPITRE II - ZONE UB

CHAPITRE III - ZONE UC

CHAPITRE IV - ZONE UD

CHAPITRE V - ZONE UEi

CHAPITRE VI - ZONE Ut

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ZONE N

ANNEXES DU RÈGLEMENT

Sigles et abréviations

CAT: Centre d'Aide par le Travail

CAUE: Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement

DECI: Défense Extérieure Contre les Incendies

EBC: Espaces Boisés Classés

ERP: Etablissement Recevant du Public

HLL : Habitation Légère de Loisirs PLU : Plan Local d'Urbanisme PMR : Personnes à Mobilité Réduite ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

SDP: surface de plancher

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

• le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

 ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs

documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R. 111-1. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

1. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en

2. Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ... Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

Les annexes suivantes sont opposables à toute réalisation de construction :

Servitudes d'utilité publique

Les parties du territoire grevées d'une servitude d'utilité publique sont soumises, en plus des règles spécifiques au zonage, aux dispositions prévues (cf.annexe 6). Réseaux

Eaux potable : sont présents dans cette annexe la carte du réseau d'eaux pluviales ainsi que le descriptif technique correspondant.

Eaux usées : sont présents dans cette annexe les cartes de zonage d'assainissement et d'aptitude des sols ainsi que le descriptif technique correspondant.

Eaux pluviales : sont présents dans cette annexe les cartes du réseau d'eaux pluviales ainsi que le descriptif technique correspondant.

Périmètre de D.P.U. - Zones de préemption

Les zones soumises au droit de préemption sont précisées dans cette annexe.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur les documents graphiques.

Villecroze - Modification du plan local d'urbanisme - Règlement – 10 juin 2016

Les zones urbaines comprennent plusieurs secteurs :

- UA: centre ancien soumis au risque inondation
- UB : zone à densité réduite, proche du centre ancien. Elle comporte deux sous-secteurs :
 - UBi soumis au risque inondation
 - UBa faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et soumis au risque inondation.
- UC: zone à densité plus faible, constitué pour l'essentiel d'habitat individuel desservi par le réseau d'assainissement collectif
- **UD** : agglomération à densité réduite, éloignée du centre, en assainissement non collectif. Elle comporte un sous-secteur UD1.
- UE: zone à vocation d'activités économiques. Elle comporte un sous-secteur UEi soumis au risque inondation.
- Ut : zone à vocation touristique

Les zones à urbaniser comprennent plusieurs secteurs :

• AU: zone d'urbanisation future

Les zones agricoles sont :

A : zone agricole : secteurs de la commune, équipés ou non, à, protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123-7 code de l'urbanisme ; avec un sous secteur Ap protégé pour des raisons paysagères

Les zones naturelles sont :

- N : zone naturelle et forestière : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (art. R.123-8 code de l'urbanisme)
- N1i: zone naturelle soumise au risque inondation où l'extension mesurée des constructions existantes est possible dans l'attente d'une étude hydraulique précisant l'intensité du risque inondation.
- Ne : zone susceptible à recevoir des carrières
- Ne1 : zone de carrière à réhabiliter.

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones, par exemple des emplacements réservés, des espaces boisés classés (dénommés EBC).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- 1. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, 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, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
- 2. Malgré ces dispositions, et en application des 3ème et 4ème alinéa de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

 la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,

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.

ARTICLE 5 - LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Les bâtiments situés en bordure des infrastructures de transport terrestre classée bruyante dont la liste est annexée au présent PLU doivent comporter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret du 09 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000.

ARTICLE 6 - EQUIPEMENTS TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif, tels que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes électriques...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones.

Il en est de même pour les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, dans le respect du Code de l'Environnement.

ARTICLE 7 - RAPPELS DE PROCEDURES

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R.421.12)

 les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.9 et suivants du code de l'urbanisme.

 les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

 les défrichements sont soumis à autorisation par le code forestier (article L.311.3). Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables.

 le camping et le stationnement des caravanes sont soumis à autorisation (article R.421.19 du code de l'urbanisme).

- les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

l'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à condition (Art.L.443-4 et A.111-9).

ARTICLE 8- RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Les constructions non conformes au Plan Local d'Urbanisme détruites par un sinistre peuvent être reconstruites à l'identique sans changement de destination à condition que la construction soit régulièrement établie et que la destruction ne soit pas la conséquence d'un risque identifié par le PLU ou par la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, la construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire déposé dans un délai de cinq ans après le sinistre. L'article R111.2 du code de l'urbanisme pourra être opposé à cette demande.

ARTICLE 9 - CANAUX ET COURS D'EAU (IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES)

Par nécessité de passage d'engins de nettoyage, les constructions, y compris les clôtures, ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à la lutte contre les inondations et tous locaux techniques rendus nécessaires par ces constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques nécessaires pour la réalisation d'activités de loisirs liées à la découverte de la nature et à la sensibilisation, à la préservation de l'évènement (ex : randonnées, promenades en barques, circuits découvertes).

Les riverains des ruisseaux même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux.

Les ruisseaux ou /et canaux se trouvant à l'intérieur de propriétés privées doivent être entretenus par le propriétaire des lieux.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

ARTICLE 10 - ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES, EAU POTABLE ET EAUX PLUVIALES

Eau potable

Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public d'eau potable, dans les zones A et N, les captages, forages ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisés.

Eaux usées

- Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Toutefois, dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions neuves, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
- Pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant déjà du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées ou des eaux vannes dans les fossés ou cours d'eau est interdite.
- En toute zone, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord de l'autorité communale et du service compétent, sous réserve notamment des possibilités de la station d'épuration. A défaut

d'autorisation, un système de traitement des eaux conforme à la réglementation et validé par les services de l'Etat compétents doit être prévu.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- Des dispositifs de rétention des eaux pluviales peuvent être demandés.

ARTICLE 11 - PERIMETRES DE PROTECTION

Des servitudes de protection au titre des Monuments Historiques, des servitudes de protection des sites et des servitudes de protection au titre de la conservation des eaux sont instaurées sur la commune, dont les périmètres figurent dans les annexes graphiques du PLU.

Concernant l'alimentation en eau potable, le territoire communal est concerné par cinq DUP. Des périmètres de protection de captage d'eau potable et leurs servitudes associées sont instaurées, ils figurent dans les annexes graphiques du PLU.

ARTICLE 12 - DEFRICHEMENTS

Les défrichements, c'est-à-dire « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L 311-1 à L 315-2 et R 311-1 à R 313-3 du code forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois particuliers. Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichement avant tout défrichement. Il doit être signalé que l'obtention de l'autorisation de défricher peut être refusée ou peut être conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.

ARTICLE 13 - ZONES DE SENSIBILITÉ ARCHÉOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la Sous Direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux...), il est recommandé au maître d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités de la région Provence Alpes Côte d'Azur ou au service d'archéologie du Conseil général, dès que des esquisses des plans de constructions sont arrêtées. Le délai d'exécution des fouilles n'excédera pas un mois.

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

Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité sauf si le délai d'exécution des fouilles excède un mois.

ARTICLE 14 - ENTRÉE DE VILLE

Dispositions relatives à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Dans toutes les zones où elles s'appliquent (uniquement en dehors des espaces urbanisés), les exceptions définies dans le cadre de la circulaire d'application restent applicables. Il s'agit :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole à l'exception des habitations nouvelles
- les réseaux d'intérêts publics
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas de changement de destination.

La voie à grande circulation concernée est RD560.

ARTICLE 15 - RISQUES NATURELS

L'article R.123-11 du code de l'urbanisme dispose que les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les secteurs ou l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendie de forêt, érosion, affaissement, éboulements, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôt, affouillement, forage et exhaussement des sols.

1. Le risque inondation

La commune de Villecroze est soumise au risque inondation lié au débordement du Vallon de l'Hôpital et identifié par l'Atlas des Zones Inondables.

Le dernier document évoquant ce risque sur le territoire communal est «l'Atlas des zones inondables du Var, dont la dernière mise à jour date du 29 juin 2011, établi par la DREAL PACA».

Ce document n'a pas de valeur réglementaire en tant que tel et ne peut donc en aucun cas être opposable aux tiers comme un document juridique (seuls les Plans de Prévention des Risques Inondations disposent de ce caractère réglementaire).

Toutefois cet affichage porte à la connaissance les zones inondables étudiées. Elles ne peuvent donc être ignorées, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ce document met en évidence les modélisations des aléas inondations en cas de crue centennale, crue de référence.

La commune ne peut donc s'affranchir d'un tel risque. Elle a ainsi décidé d'indicer les zones soumises au risque et de prévoir la réalisation d'une étude hydraulique plus précise à une échelle pertinente afin de déterminer le risque réel et de pouvoir ainsi modifier son document d'urbanisme une fois l'étude et les conclusions réalisées.

2. Le risque sismique

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité 3, risque modéré. La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation concernant l'aléa sismique pour les bâtiments de classe, dite « à risque normal ». Les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de constructions parasismiques avec leur mise en application à compter du 1er mai 2011.

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

3. Le risque lié au retrait et gonflement des argiles

La commune est soumise au risque lié au retrait gonflement des argiles allant d'un aléa faible à moyen sur certaines parties. A ce titre, dans tous les cas, pour toute demande de travaux ou de permis de construire, il est nécessaire de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions et d'ouvrages adaptées.

Même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

ARTICLE 16 - PROTECTION DES VALLONS

Sont autorisés sur les vallons :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque de ruissellement compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau,
- les travaux, installations et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, ou les traversées par des voies et réseaux, compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbation pour l'environnement naturel immédiat du cours d'eau.

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 9 mètres de l'axe des vallons

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES ET LES IMMEUBLES À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME.

L'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU peuvent « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, les éléments remarquables ont été identifiés sur le plan de zonage.

ARTICLE 18 - PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°2009-967 DU 3 AOÛT 2009 DE PROGRAMMATION RELATIVE À LA MISE EN ŒUVRE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

La réglementation thermique applicable aux constructions neuves sera renforcée afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Elle s'attachera à susciter une évolution technologique et industrielle significative dans le domaine de la conception et de l'isolation des bâtiments et pour chacune des filières énergétiques, dans le cadre d'un bouquet énergétique équilibré, faiblement émetteur de gaz à effet de serre et contribuant à l'indépendance énergétique nationale.

L'Etat se fixe comme objectif que :

- a) Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012 et, par anticipation à compter de la fin 2010, il s'agit de bâtiments publics et de bâtiments affectés au secteur tertiaire, présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne...
- b) Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2020 présentent sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions et notamment le bois-énergie.
- c) Les logements neufs construits dans le cadre du programme national de rénovation urbaine prévu par la LOI n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine respectent par anticipation les exigences prévues au a).

Les normes susmentionnées seront adaptées à l'utilisation du bois comme matériau, en veillant à ce que soit privilégiée l'utilisation du bois certifié et, de façon plus générale, des biomatériaux sans conséquence négative pour la santé des habitants et des artisans.

ARTICLE 19: MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Le nombre et la localisation d'aires de stationnement exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (crèche), de la sécurité, des transports, de l'enseignement, de la culture, du culte, des loisirs et des sports doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser. Ce nombre pourra être augmenté par le maire.

19-1. Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- Excepté en zone UA, la construction de bâtiments de toute nature entraine l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, en dehors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement.
- Le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche.
- Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher de bâtiments existants, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.
- Le nombre d'aires de stationnement existant ne peut être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies.

 Si le nombre d'aires de stationnement existant est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière.

En cas de changement partiel ou total de destination ou de transformation ou de rénovation d'un bâtiment existant, il n'est exigé aucune aire de stationnement voiture, 2

roues, livraison, poids lourd ou car supplémentaire.

Lorsque le nombre d'aire de stationnement pour les engins à 2 roues est inférieur à 6, l'aménagement des ces aires n'est pas obligatoire.

 L'obligation de réalisation de stationnement pour voiture individuelle pour les logements et les bureaux ne s'applique pas si ces derniers se trouvent en zone non accessible aux véhicules motorisés notamment en zone piétonne.

 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager

 Le bâtiment doit comprendre un ou plusieurs locaux pour le stationnement des deux roues, aisément accessible depuis les emprises publiques par un cheminement praticable.

19-2. Stationnement des deux roues

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les stationnements 2 roues sont exigés en fonction des besoins de l'établissement à réaliser.

Pour les autres destinations, sur l'ensemble de la commune en dehors de la zone UA, il est exigé une aire de stationnement 2 roues pour 70 m² de surface de plancher dont la moitié en 2 roues non motorisés. Toutefois pour les constructions à destination de commerce, lorsqu'aucune exigibilité n'est fixée pour les véhicules légers, cette absence d'exigibilité concerne également les 2 roues.

- 19-3. Les aires de livraison exigées en article 12 de chaque zone du présent règlement (en dehors de la zone UA) doivent correspondre à 2 aires de stationnement véhicules légers.
- 19-4. L'aire dépose-minute exigée en article 12 de chaque zone du présent règlement (en dehors de la zone UA) doit pouvoir accueillir au moins 2 véhicules légers ou un car.
- 19-5. L'aire poids-lourd exigée en article 12 de chaque zone (en dehors de la zone UA) doit avoir une superficie de 16,5 m * 3,5 m définie conformément aux normes européennes.

ARTICLE 20 : RÉGLEMENTATION D'IMPLANTATION DES CLÔTURES

L'implantation des clôtures en bordure de route départementale nécessite un contrôle pour garantir le respect de la limite du domaine public et l'adaptation du projet en cas d'emplacement réservé. Ainsi, toutes procédures d'édification de clôtures sera soumis à déclaration préalable.

L'aspect esthétique sera pris en compte. Les clôtures végétales seront privilégiées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA- CENTRE ANCIEN

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense, et le plus souvent, continue à l'alignement des voies. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu et composent l'enveloppe générale de l'agglomération, la variété et la richesse des espaces publics. Il est soumis au risque inondation.

Evolution souhaitée

L'équilibre de la diversité des fonctions (services publics ou privés, commerces, artisans, habitat, etc.) est à préserver.

L'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie actuel (salubrité, circulation, stationnement, places publiques, etc.) doit être possible sans altérer le caractère singulier du village et des édifices anciens.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.
- les installations classées soumises à autorisation
- le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les terrains de camping.
- les terrains de caravanage.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les carrières.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- toutes nouvelles constructions ou opérations d'aménagement sera soumise à une étude hydraulique précise qui permettra de définir les caractéristiques techniques à mettre en place pour sécuriser les biens et les personnes.
- les installations classées soumises à déclaration compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

ARTICLE UA.3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, de virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Incendie:

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale au'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

Assainissement

Cf. Article 10 du Titre l'Dispositions générales du présent règlement.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies de façon regroupée, fixées de préférence sous les corniches ou les débords de toiture en minimisant chaque fois que possible leur vue depuis la rue. Pour les traversées de rues ou de place, elles seront réalisées en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE UA.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions <u>doivent</u> être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Cependant, il y a possibilité de s'implanter en harmonie avec les façades des constructions existantes situées sur les parcelles voisines existantes à la date de publication du PLU.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment déjà en retrait ou qu'il intéresse un ensemble de parcelles sur un îlot à remodeler.

En façade sur rue, les clôtures doivent être implantées sur l'alignement.

Canaux et cours d'eau

Voir dispositions générales article 9 du titre I.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des constructions existantes.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA et des constructions voisines sans pouvoir excéder 12 m.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le caractère pittoresque du centre ancien, la qualité architecturale de la plupart des constructions qui le forment, exigent et imposent le respect d'un certain nombre de règles tendant distinctement à conserver les volumes, les formes, et les éléments représentatifs d'une architecture du passé, et à rechercher une parfaite intégration des constructions nouvelles au centre historique. Les teintes des façades correspondront à celles prescrites par l'architecte conseil du CAUE du Var et validées par la commune.

Restauration ou modification d'un immeuble ancien

Sont interdits:

- l'adjonction aux façades d'éléments ou de matériaux disparates susceptibles d'en altérer le caractère
- Les toitures terrasses/tropéziennes
- Les caissons des volets roulants en sailli sur façade
- Les appareils de climatisation et antennes paraboliques sur façades donnant sur voies publiques sauf pour les appareils encastrés.

Constructions neuves

Les constructions nouvelles seront traitées avec simplicité en respectant le souci d'harmonisation avec les maisons anciennes.

Les constructions en bois sont interdites sauf si elles sont enduites.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- Volumes : allongés dans le sens du faîtage.
- Toiture: toiture simple, généralement avec deux pentes entre 25 et 35 %. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avaisingntes.
- Couverture: tuile ronde en terre cuite de la même teinte que les toitures avoisinantes; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
- Souche de cheminées: elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Ouvertures: verticales (portion 1,5m x 1m minimum), possibilité de lucarne de 1 m de largeur maximum. La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieur à 30%.
- Organisation de la façade: symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- Menuiserie: bois peint, contrevent à cadre et à lame sans écharpe oblique en Z. Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de couleur pastel.
- Enduit : gratté, taloché ou frotassé : le simple jeté, la tyrolienne, les enduits dits « rustiques » ou de façon écrasée et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont autorisés les faux appareils, encadrement de baies, chaîne d'angle, dessous de corniche ou de génoise, peints. Leur couleur devra être en harmonie avec la palette de couleur existante dans le village.
- Balcons: métal, simple barreaudage vertical entre lisses hautes et basses. Ils doivent être identiques à ceux des constructions avoisinantes.
- Clôtures: Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être, de préférence, réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions. Des grilles de dessin simple ou des grillages de teinte grise sur supports métalliques éventuellement doublés d'une haie vive peuvent être admis dans la mesure ou ils sont compatibles avec la mise en valeur du village. Les clôtures doivent prendre en compte le risque inondation afin de permettre aux crues de s'écouler sans élévation du niveau d'eau. La hauteur totale des clôtures nouvelles est limitée à 1,60 mètre.
- Terrassements : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UA. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles L.322-3 et L.322-7 du Code Forestier, dont le zonage et les conditions sont définis par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- 2. Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées à raison d'un arbre de

haute tige pour 4 places de stationnement.

3. Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

CHAPITRE II - ZONE UB - AGGLOMERATION À DENSITE MOYENNE

Caractère de la zone

La zone UB correspond à l'extension du noyau villageois. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et services qui en sont le complément habituel. Elle inclut deux sous-secteurs soumis au risque inondation :

- secteur UBa, correspondant à l'extension immédiate du village au Nord.
- secteur UBi, soumis au risque inondation

ARTICLE UB.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.
- le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les terrains de campina.
- les terrains de caravanage.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les carrières.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions

- en secteur UBi, toutes nouvelles constructions ou opérations d'aménagement sera soumise à une étude hydraulique précise qui permettra de définir les caractéristiques techniques à mettre en place pour sécuriser les biens et les personnes.
- les installations classées soumises à déclaration compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.

En secteur UB, toute opération de plus de 1 000 m² surface de plancher devra comporter au minimum 20% de logements locatifs aidés.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent rèalement.

Incendie:

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

<u>Assainissement</u>

Eaux usées: application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

Eaux pluviales : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) seront établies de façon regroupée, fixées de préférence sous les corniches ou les débords de toiture en minimisant chaque fois que possible leur vue depuis la rue. Pour les traversées de rues ou de place, elles seront réalisées en souterrain chaque fois que possible.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

En zone UBa

<u>Voies</u>

L'implantation des bâtiments, y compris les constructions à usage d'équipements collectifs, doit s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définis au document graphique.

A défaut de polygones d'implantation, les constructions <u>doivent</u> être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions existantes ou lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment déjà en retrait ou qu'il intéresse un ensemble de parcelles sur un îlot à remodeler.

Canaux et cours d'eau

Voir dispositions générales de l'article 9 du titre I.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés à une distance au moins égale à 4 mètres les uns des autres.

En zone UBa:

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des constructions existantes.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

En zone UB, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 20%. Les parcelles issues d'une éventuelle division devront respecter ces règles d'emprise au sol.

En zone UBa, l'implantation des bâtiments, y compris les constructions à usage d'équipements collectifs, doit s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définie au document graphique (voir OAP).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

En zone UBa, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Restauration ou modification d'un immeuble ancien

Sont interdits

 l'adjonction aux façades d'éléments ou de matériaux disparates susceptibles d'en altérer le caractère.

Constructions neuves

Les constructions nouvelles seront traitées avec simplicité en respectant le souci d'harmonisation avec les maisons anciennes. Les constructions pourront être réalisées en bois ou comporter des éléments en bois dans leur façade à condition d'assurer une bonne intégration architecturale et de respecter la palette de teintes prescrites par l'architecte conseil du CAUE du Var et validées par la commune..

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- Volumes : allongés dans le sens du faîtage.
- Toiture: deux pentes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essence locales et sous réserve:
 - o que leur surface n'excède pas 25% de la surface totale de la toiture,
 - o qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.
- Couverture : tuile ronde « canal » de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- Souche de cheminées : elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Ouvertures: La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30%.
 La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.
 - Il peut être admis une proportion horizontale dans le cadre de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.
- Organisation de la façade: symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- Menuiserie : bois peint, contrevent à cadre et à lame sans écharpe oblique en Z
- Enduit: gratté ou frotassé: le simple jeté, la tyrolienne et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierres, fausse brique, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtue ou enduits.
- Balcons: les garde-corps seront métalliques, les barreaudages seront droits, montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- Clôtures: les clôtures seront soumises à déclaration. Les clôtures seront aussi discrètes que possibles. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m.
 - En zone et UBi, les clôtures pourront être composées d'un mur bahut, à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20m au dessus du terrain naturel, afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue
- Terrassements : le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs HQE: orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations , doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112-2.

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé la création de 3 places de stationnement minimum par logement, places aménagées sur la propriété. En cas de réalisation d'opérations comprenant plusieurs logements, un nombre adapté de places de stationnement devra être prévu pour les visiteurs, sur des aménagements particuliers de la voirie judicieusement répartis.

La superficie affectée au stationnement pour un logement sur la parcelle ne devra pas dépasser 25 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de bureau :

Il est exigé la création de 3 places de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaires.

Constructions à usage commercial et artisanal:

Il est exigé la création de 3 places de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

Etablissements publics ou d'intérêt collectif:

Il est exigé la création de 3 places de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Modalités d'application de l'article 12

Les modalités d'application de ces exigences de stationnement sont précisées à l'article 19 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- 2. Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- 3. Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente.

Il est exigé dans tous les cas 15 % d'espaces verts de la superficie du terrain.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

CHAPITRE III - ZONE UC - ZONE A CARACTERE URBAIN DE FAIBLE DENSITE

Caractère de la zone

La zone UC est constituée pour l'essentiel d'habitat individuel de faible densité et desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage commercial.
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.
- le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les terrains de camping.
- les terrains de caravanage.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les lotissements à usage industriel ou d'activités.
- les parcs d'attraction définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les carrières.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées sous conditions

- les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances
- les installations classées soumises à déclaration compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Incendie:

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

Assainissement

Eaux usées : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

Eaux pluviales : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphonique, télévision, etc...) à édifier sur les terrains privés doivent être réalisées en réseau souterrain.

Dans les opérations d'aménagement, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain. Ils sont à la charge exclusive du demandeur.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 5 m de l'alignement des voies communales.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

Canaux et cours d'eau

Voir dispositions générales de l'article 9 du titre I.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points,

cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

En zone UC, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 15%. Les parcelles issues d'une division devront respecter ces règles d'emprise au sol pour toutes les parcelles issues de la division dont la parcelle support de la division.

ARTICLE UC. 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut excéder 7 m au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- Volumes : allongés dans le sens du faîtage.
- Toiture: deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions innovantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essence locales sous réserve:
 - o que leur surface n'excède pas 25% de la surface totale de la toiture,
 - o qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise.
- Couverture : tuile ronde « canal » de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- Souche de cheminées: elles doivent être simples, intégrées aux volumes des bâtiments et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Ouvertures: La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30%.
 La hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

Il peut être admis une proportion horizontale dans le cadre de loggias à allège en maçonnerie d'aspect identique à celui de la façade.

- Organisation de la façade: symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- Menuiserie : bois peint, contrevent à cadre et à lame sans écharpe oblique en Z
- Enduit : gratté ou frotassé : le simple jeté, la tyrolienne et les enduits au rouleau sont interdits. Il est recherché une polychromie pour marquer verticalement le parcellaire. Sont interdits les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtres agglomérés ou briques creuses non revêtue ou enduits.
- Balcons: les garde-corps seront métalliques, les barreaudages seront droits, montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- Clôtures: les clôtures seront soumises à déclaration. Les clôtures seront aussi discrètes que possibles. Elles doivent être constituées par des haies vives, des claires-voies ou des murs pleins. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m.
- Terrassements: le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.
- Les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs HQE: orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

ARTICLE UC. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'habitation

. Création d'1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher.

. Création de 2 places de stationnement par logement de 50 m² de plancher et plus (garage ou aire de stationnement aménagée).

Les opérations d'ensemble devront comporter, en plus, des stationnements collectifs à raison de 0,5 place par logement.

Constructions à usage de bureau :

Création d'1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial et artisanal:

Création d'1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Autres établissements

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

Toute opération d'habitat collectif, d'individuels groupés, d'activités ou d'équipements devra prévoir les places nécessaires au stationnement des cycles en général et des vélos en particulier dans une proportion correspondant à au moins 10 % des surfaces consacrées au stationnement automobile qui intégrera les aires réservées aux PMR selon les normes en vigueur.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Modalités d'application de l'article 12

Les modalités d'application de ces exigences de stationnement sont précisées à l'article 19 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

ARTICLE UC. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 4. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- 5. Les aires de stationnement doivent être entretenues et plantées à raison d'un arbre de haute tiae pour 4 places de stationnement.
- 6. Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par une végétation équivalente.

Il est exigé dans tous les cas 20 % d'espaces verts de la superficie du terrain.

ARTICLE UC. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UC.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

CHAPITRE IV - ZONE UD - ZONE A VOCATION D'HABITAT PEU DENSE

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux zones d'habitat pavillonnaire peu denses de la commune, éloignées du centre et non reliés à l'assainissement collectif. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle comporte un sous-secteur UD1, quartier les Espèces.

ARTICLE UD. 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage commercial.
- les constructions à usage d'habitation légère de loisir.
- le stationnement des caravanes isolées, défini aux articles R.443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les terrains de camping.
- les terrains de caravanage.
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les carrières.
- les activités d'élevage d'animaux.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances ou que des mesures nécessaires à leur élimination soient prises
- les installations techniques de service public (transformateur E.D.F., poste de relèvement des eaux usées, etc.).
- les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Villecroze - Modification du plan local d'urbanisme - Règlement – 10 juin 2016

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies aui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Toute opération doit comporter un accès suffisant à la voie publique.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

Assainissement

Eaux usées : application des dispositions générales de l'article 10 du titre I.

Eaux pluviales : application des dispositions générales de l'article 10 du titre 1.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent exigés en souterrain.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

Villecroze - Modification du plan local d'urbanisme - Règlement - 10 juin 2016

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 5 m de l'alignement des voies communales.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

Canaux et cours d'eau

Voir dispositions générales de l'article 9 du titre I.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

En zone UD, le coefficient d'emprise au sol ne devra pas excéder 8%. Les parcelles issues d'une division devront respecter ces règles d'emprise au sol pour toutes les parcelles issues de la division dont la parcelle support de la division.

En zone UD1, en raison de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement non collectif, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 5%. Les parcelles issues d'une division devront respecter ces règles d'emprise au sol pour toutes les parcelles issues de la division dont la parcelle support de la division.

ARTICLE UD. 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel d'origine ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Restauration ou modification d'un immeuble ancien

Sont interdits

 l'adjonction aux façades d'éléments ou de matériaux disparates susceptibles d'en altérer le caractère.

Constructions neuves

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- Volumes : allongés dans le sens du faîtage.
- Toiture: deux pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions innovantes. Toutefois, les toitures-terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essence locales.
- Couverture : tuile en terre cuite de même couleur que les tuiles environnantes ; débord de la toiture en génoises ou corniche, ou matériau similaire de même teinte.
- Ouvertures: La proportion de vide sur plein doit toujours être inférieure à 30%.
- Organisation de la façade: symétrie, superpositions des ouvertures, équivalence des pleins et des vides, sauf en rez-de-chaussée.
- Menuiserie: bois peint, contrevent à cadre et à lame sans écharpe oblique en Z
- Enduit: la maçonnerie de pierres sera, soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierres apparentes, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

- **Balcons**: les garde-corps seront métalliques, les barreaudages seront droits, montés en séries verticales. Les tubes horizontaux sont à proscrire.
- Clôtures: Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être, de préférence, réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon, par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques éventuellement doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire. Elles seront soumises à déclaration.
 - La hauteur totale des clôtures nouvelles est limitée à 1,60 mètre.
- Terrassements: le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.
- Les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs HQE: orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

ARTICLE UD. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2 , y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'habitation:

Création de 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Autres établissements

Création d'1 étude spécifique sera établie par le demandeur selon la nature et la fréquentation de l'établissement et soumise à l'accord de l'autorité compétente.

Modalités d'application de l'article 12

Les modalités d'application de ces exigences de stationnement sont précisées à l'article 19 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

ARTICLE UD. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées et aménagées, de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés, à raison de 25 m² d'espaces verts à planter par 100 m² de surface de plancher hors œuvre.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de

Villecroze - Modification du plan local d'urbanisme - Règlement – 10 juin 2016

stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par une végétation équivalente de type méditerranéen.

ARTICLE UD. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UD.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

CHAPITRE V - ZONE UE - ZONE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Caractère de la zone

La zone UE est à vocation d'activités artisanales et de bureaux. Elle correspond aux zones d'activités de la commune et comporte un sous-secteur UEi soumis au risque inondation.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'habitation légère de loisir
- le stationnement des caravanes isolées, défini aux articles R.443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les terrains de camping.
- les terrains de caravangae.
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les carrières.
- les activités d'élevage d'animaux.
- Les activités industrielles non compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En zone UE, sont autorisées sous conditions

- en secteur UEi, toutes nouvelles constructions ou opérations d'aménagement sera soumise à une étude hydraulique précise qui permettra de définir les caractéristiques techniques à mettre en place pour sécuriser les biens et les personnes.
- les installations classées, et leurs extensions à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les commerces de détail à condition que leur activité porte exclusivement sur la commercialisation d'une activité installée sur la zone.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

obtenu par application de l'article 682 du code civil, présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoiement, etc...).

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 4 m en retrait de la limite de la voie.

Les accès nouveaux sur les routes départementales doivent faire l'objet d'une étude établie en concertation avec les services publics gestionnaires de la voie. Ils peuvent faire l'objet d'une interdiction pour des raisons de sécurité routière.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les axes de transport en commun existants.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Incendie:

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI). A défaut d'un débit suffisant du réseau, des réserves d'eau peuvent être envisagées pour compenser le déficit.

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

<u>Assainissement</u>

Eaux usées domestiques

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

A défaut de réseau public, l'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées industrielles

Les eaux usées provenant des rejets industriels devront être préalablement traitées conformément à la réglementation sanitaire et la législation sur la protection de la nature et de l'environnement en vigueur avant leur rejet dans le réseau public.

Suivant la quantité et la nature des rejets envisagés, une autorisation préalable de l'autorité communale doit être obtenue en considération des possibilités de traitement de la station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphonique, télévision, etc...) à édifier sur les terrains privés doivent être réalisées en réseau souterrain.

Dans les opérations d'aménagement, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain. Ils sont à la charge exclusive du demandeur.

Il est possible de bonifier la taille des locaux des ordures ménagères pour la réalisation du tri sélectif ou le compostage des déchets organiques.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 5 m de l'alignement des voies communales.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 4 mètres pour les bureaux et logements de fonction,
- 6 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 5 m doit être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des mesures de sécurité incendie et de protection civile.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 60% pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable comme définis dans les arrêtés du 3 Mai 2007.

Il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UE. 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions comptée à partir du terrain naturel d'origine ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Des adaptations sont admises pour des superstructures nécessaires au fonctionnement normal des activités autorisées.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont encouragés.

Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs HQE: orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables est encouragé.

Clôtures :

En règle générale, lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique doublés d'une haie vive. Leur hauteur ne

doit pas excéder 1,60 m. Elles seront soumises à déclaration.

En zone UEi, les clôtures devront prendre en compte le risque inondation afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112.2.

Construction à usage de bureau

- Création d'1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Création d'1 place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs sera exigée par tranche de 100 m² de surface de plancher autorisée.

Construction à usage artisanal

- Création d'1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de surface de plancher
- Création d'1 place de stationnement pour les visiteurs sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Modalités d'application de l'article 12

Les modalités d'application de ces exigences de stationnement sont précisées à l'article 19 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute construction et de toute utilisation doivent être plantées et engazonnées.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées d'arbres à haute tige.

Les haies ou les alignements d'arbres seront implantés de manière à ne pas augmenter les zones d'ombre susceptibles d'aggraver les conditions d'ensoleillement des voies principales ou secondaires (risques de gel et de verglas).

Les marges de recul en bordure des voies devront être engazonnées.

Villecroze - Modification du plan local d'urbanisme - Règlement - 10 juin 2016

Il est exigé dans tous les cas 15 % d'espaces verts de la superficie du terrain et il sera préconisé la plantation au minimum d'un sujet de haute tige pour 200 m² de terrain, pour chaque lot.

Les citernes (à eau ou à gaz ou autre combustible) seront enterrées, dans la limite des règles de sécurité en vigueur. Pour celles qui ne pourraient pas être enterrées, elles doivent être entourées d'une haie vive d'arbustes à feuillage persistant et constituer une haie dense, d'une hauteur minimale de 2 mètres ou d'une hauteur adaptée aux contraintes de dimension de la citerne.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UE.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

CHAPITRE VI - ZONE Ut - ZONE A VOCATION D'ACTIVITES TOURISTIQUES

Caractère de la zone

La zone Ut est une zone ayant vocation à accueillir les activités touristiques. Elle correspond aux sites d'implantation des terrains de camping et de caravanage existants actuellement sur le territoire communal.

ARTICLE Ut.1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Ut.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.

Sont autorisées sous conditions

- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation,
- les installations classées soumises à déclaration compatible avec le caractère de la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- les aires de stationnement nécessaires à l'équipement touristique;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone, sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement et à condition de ne pas dépasser 70 m² de surface de plancher;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale;
- L'extension mesurée des constructions nécessaires à la bonne organisation et gestion du camping.

ARTICLE Ut.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible toute unité foncière doit être desservie par une voie publique.

La position et les caractéristiques des voies, places, stationnements et cheminements piétonniers sont repérés à titre de principe au document graphique.

Villecroze - Modification du plan local d'urbanisme - Règlement – 10 juin 2016

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries. Les cheminements piétons indiqués au document graphique sont interdits à la circulation automobile publique.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ut.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Incendie:

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

Assainissement

Eaux usées : application des dispositions générales de l'article 10 du titre 1.

Eaux pluviales: Cf. Article 10 du Titre I Dispositions générales du présent règlement.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphonique, télévision, etc...) à édifier sur les terrains privés doivent être réalisées en réseau souterrain.

Dans les opérations d'aménagement, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain. Ils sont à la charge exclusive du demandeur.

ARTICLE Ut.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ut.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des voies départementales
- 5 m de l'alignement des voies communales.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

L'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

Canaux et cours d'eau

Voir dispositions générales de l'article 9 du titre I.

ARTICLE Ut.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ut.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ut.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ut.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut excéder 7 m au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ut. 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

ARTICLE Ut. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont les suivants :

Construction à usage d'habitation

. Création d'1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher.

. Création de 2 places de stationnement par logement de 50 m² de plancher et plus (garage ou aire de stationnement aménagée).

Autres établissements

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

Toute opération d'activités devra prévoir les places nécessaires au stationnement des cycles en général et des vélos en particulier dans une proportion correspondant à au moins 10 % des surfaces consacrées au stationnement automobile qui intégrera les aires réservées aux PMR selon les normes en vigueur.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements (véhicules de livraison).

Modalités d'application de l'article 12

Les modalités d'application de ces exigences de stationnement sont précisées à l'article 19 des dispositions générales en Titre I du présent règlement auxquelles il convient de se reporter.

ARTICLE Ut. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques doivent être conservés conformément aux dispositions des articles L130-1 à L130-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ut. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UT.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE UT.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU - A URBANISER

Caractère de la zone

Zone d'urbanisation future, non équipée actuellement. Son ouverture à l'urbanisation se fera sous forme d'orientation d'aménagement et de programmation après une modification du PLU.

La zone AUe correspond à l'extension de la zone d'activités des Esparus. En cas d'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un dossier de dérogation auprès de la Préfecture.

ARTICLE AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

- Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon respect et l'économie de la zone, uniquement l'extension des constructions existantes, sans changement de destination, à condition de justifier de l'existence d'une construction d'au moins 50 m² de surface de plancher. Les éléments fiscaux peuvent être pris en compte pour la justification de l'existence de l'habitation. L'extension autorisée ne peut excéder 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 50 m². L'extension devra être réalisée de façon accolée au bâti existant. L'extension n'est possible qu'une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
- les piscines, à condition qu'elles soient au maximum située à 20 mètres de la construction principale existante.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Incendie:

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'extension des constructions existantes doit s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

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

Non réglementé

Pour l'extension des constructions existantes, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réalementé

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOI

Non réglementé

ARTICLE AU. 10 - HAUTEUR

Non réglementé

La hauteur des extensions des constructions, en tout point du bâtiment, mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 6 mètres.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réalementé.

Pour l'extension des constructions existantes, voir l'article 12 du Titre I : dispositions générales.

ARTICLE AU. 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Villecroze - Modification du plan local d'urbanisme - Règlement - 10 juin 2016

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

TITRE IV - LES ZONES AGRICOLES

ZONE A - ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

Elle est composée d'un sous secteur :

Ap : zone agricole à protéger en raison de son caractère paysager

ARTICLE A.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A.2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation* et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

En zone Ap, toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE A.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci après selon l'une des conditions particulières suivantes :

A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...);

Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère* en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- 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 n'excède pas 150 m² de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

 les affouillements et exhaussements de sol* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres (à adapter en fonction des usages locaux).

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

 les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

 est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés en annexe 2 du règlement

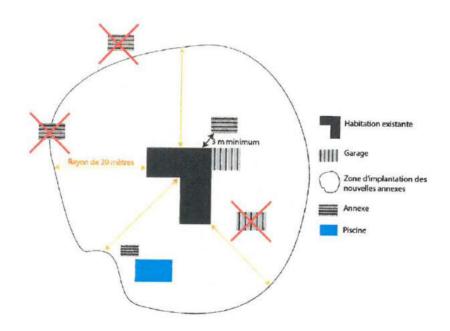
Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

Est admise l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension ne compromet par l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination et sous forme de bâtiments accolés à l'existant (une seule unité d'habitation), sans excéder 120 m² de surface de plancher (SDP), en une ou plusieurs extensions, la surface initiale servant de base de calcul, à condition que la construction initiale ait fait l'objet d'une autorisation, ou qu'elle soit existante d'avant

1943 et assujettie à la taxe d'habitation. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant.

- pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :
 - o D'un abri de jardin par construction à usage d'habitation, d'une superficie inférieure à 20 m² de SDP
 - o D'une piscine non couverte, ainsi que sa plage et ses locaux techniques,
 - D'un garage d'une superficie inférieure à 40 m² d'emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation
 - Les annexes doivent être entièrement implantées à 3 m minimum de la construction principale et dans un rayon de 20 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).
 - o Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau.
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.



ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIES

Ces voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée soit inférieure à 4 mètres.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implanté avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage, puits particulier ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Assainissement

Eaux usées : voir dispositions générales de l'article 10 du titre I. Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales: les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt. bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

Autres réseaux et énergies renouvelables

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à une usage agricole sont interdits.

Pour toutes les installations, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Les serres, à défaut d'indication sur le document graphique, et les autres constructions, doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'extension et la surélévation des bâtiments existants sont autorisées dans le prolongement de la façade sur voie des bâtiments existants.

Canaux et cours d'eau

Voir les dispositions générales de l'article 9 du titre I.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Les dispositions de cet article de s'appliquent pas pour les serres.

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

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les clôtures d'accompagnements des constructions, lorsqu'elles sont envisagées, devront être réalisées en maçonneries identiques à celle des constructions, sinon par des grilles e dessin simple ou des grillages obligatoirement doublés d'une haie vive.

Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes les constructions

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. 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) bâtiments.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volumes 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.

Les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Pour les bâtiments concernés par l'article L.123-3-1

Le présent règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans les zones agricoles, désignés dans les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres; vérité des matériaux) et de leurs abords immédiats (cour de ferme à dominante minérale).

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessus, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. Sauf cas particulier dûment motivé par une analyse

typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture, destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation;
- faire l'objet d'une étude particulière comprenant un état des lieux détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

Implantation, volumétrie et éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage de véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture-Couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, les côtes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasse sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension. Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminées, cheminées de ventilation, etc.).

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles (portes de grange et décurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toitures, tec.) doivent être conservées ou le cas échéant reconstituées. A l'inverse on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petit bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Menuiseries, occultations, protections antieffraction

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réductions de portes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustiques » ou détourage de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Enseignes

Dans le cas où la nouvelle destination (activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être de dimension limitée et respecter l'architecture et l'esprit de l'affectation d'origine du bâtiment ou de la partie du bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures, plantations

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis à permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espaces, la nature des haies et clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules.

Si des terrassement, mur de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés lors du dépôts de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.)

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

TITRE V - LES ZONES NATURELLES

ZONE N - ZONE NATURELLE PROTEGEE

Caractère de la zone

La zone N comprend les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré et est constitué majoritairement des parties boisées de la commune.

Elle est composée de trois sous-secteurs :

- N1 : zone naturelle où l'extension mesurée des constructions existantes est possible
- N1i: zone naturelle soumise au risque inondation où l'extension mesurée des constructions existantes est possible dans l'attente d'une étude hydraulique précisant l'intensité du risque inondation.
- Ne : zone susceptible à recevoir des carrières
- Ne1 : zone de carrière à réhabiliter.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2. sont interdites. Les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION

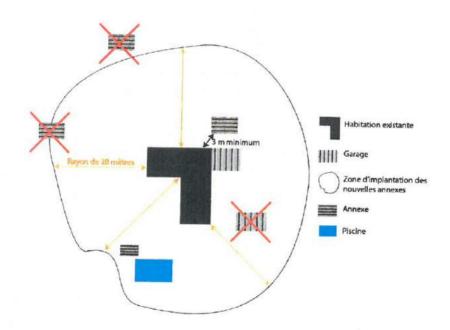
Sont autorisés sous conditions

- les ouvrages techniques et équipements à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les bâtiments d'exploitation liés et nécessaires au maintien et au développement des activités sylvicoles ou pastorales existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de toutes constructions nouvelles à usage d'habitation.
- les exhaussements et affouillements du sol tels que visés à l'article R.421-19 k du Code de l'urbanisme.
- En zone N: est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination et sous forme de bâtiments accolés à l'existant (une seule unité d'habitation), sans excéder 120 m² de surface de plancher (SDP), en une ou plusieurs extensions, la surface initiale servant de base de calcul, à condition que la construction initiale ait fait l'objet d'une autorisation, ou qu'elle soit existante d'avant 1943 et assujettie à la taxe d'habitation.
- En zone N1 et N1i, est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination et sous forme de bâtiments accolés à l'existant (une seule unité d'habitation), sans toutefois le cas échéant, que par extensions successives, la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède 250 m², à condition que la construction initiale ait fait l'objet d'une autorisation, ou qu'elle soit existante d'avant 1943 et assujettie à la taxe d'habitation.

L'extension devra obligatoirement être réalisée en continuité du bâti existant et pourra se réaliser en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe).

Pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :

- D'un abri de jardin d'une superficie inférieure à 10 m² de SDP, par construction à usage d'habitation.
- o D'une piscine non couverte, ainsi que sa plage et ses locaux techniques.
- D'un garage d'une superficie inférieure à 40 m² d'emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation.
- Les annexes doivent être entièrement implantées à 3 m minimum de la construction principale et dans un rayon de 20 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).
- o Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.



En zone Ne, les carrières

En zone Ne1, la réhabilitation de carrière à condition d'utiliser uniquement des déchets de classe 3.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent sans toutefois être inférieurs à 4 m ou des aménagements de bandes de croisement suffisantes.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

Eaux usées : voir dispositions générales de l'article 10 du titre I.

<u>Eaux pluviales</u>: les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés dont la situation, le nombre et le débit doivent être conformes aux prescriptions de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Dans le cas d'un risque particulier résultant de l'environnement du projet de construction (forêt, bâtiment à risque, etc.) ou d'une voie de desserte de largeur insuffisante, la distance maximale qu'il convient de retenir pour éviter tout risque est de 200 mètres.

Pour les projets qui présentent un risque moins important, la distance par rapport au point d'eau le plus proche pourra excéder 200 mètres sans toutefois être supérieure à 400 mètres.

Autres réseaux

Pour toutes les installations, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'extension des constructions existantes doit s'implanter au delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'extension des constructions existantes, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL Non réglementé.

ARTICLE N. 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIBUR

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les clôtures d'accompagnements des constructions, lorsqu'elles sont envisagées, devront être réalisées en maçonneries identiques à celle des constructions, sinon par des grilles e dessin simple ou des grillages obligatoirement doublés d'une haie vive.

Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes les constructions

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. 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) bâtiments.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volumes 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.

Les équipements en énergie renouvelable peuvent être autorisés en toiture s'ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT

Non réalementé.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 à 6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables, les installations devront respecter les sites et paysages et s'intégrer à ces sites et paysages.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques.

ANNEXE I

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

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

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I. définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités « d'accueil à la ferme » 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.

ANNEXE II

DÉFINITIONS ET CROQUIS EXPLICATIFS

Arbres d'essences variées: proportion harmonieuse d'arbres à feuilles caduques et à feuilles persistantes, de conifères, d'agrumes et de palmiers.

Arbres de haute tige: tout arbre de haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesurée à 1,50 m du sol atteint 0,40 m.

Bâtiment: volume construit avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc...y compris les parties en sous-sol.

Chien assis: ouverture verticale pratiquée dans le toit.

Clôture: ouvrage édifié en limite de deux unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi quand un recul est imposé à toute construction en bordure de voie ou des limites séparatives, cette disposition ne concernent pas les clôtures.

Coefficient d'Occupation du Sol: le COS est défini par l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. C'est le rapport entre la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de terrain.

Coefficient de végétalisation: le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces de terrain en pleine terre (ou bâtiment recouvert de 80 cm minimum de terre végétale) et le terrain d'assiette.

Construction: englobe non seulement les bâtiments mais tout type d'ouvrage « construit » (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 m du sol naturel, les annexes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc.) y compris les parties en sous-sols.

Destination des locaux: affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R.123-9 avant dernier alinéa du Code de l'Urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes: habitation, bureaux, commerces, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôt, destination agricole ou forestière, équipement et service public ou d'intérêt collectif.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes : les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ; les crèches et haltes-garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, à l'exclusion des centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, les maisons de retraite à condition qu'elles soient gérées par une structure publique (telle notamment le CCAS) ou un établissement à caractère social

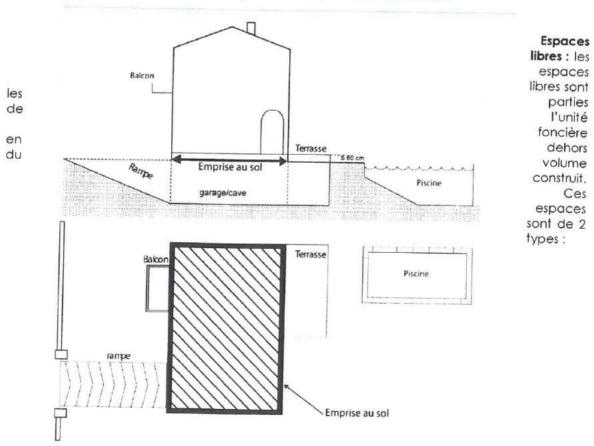
(ou un établissement d'action sociale) ; les établissements d'action sociale ; les établissements culturels et les salles de spectacle ; les établissements sportifs à caractère non commercial ; les lieux de cultes ; les parcs d'exposition ; les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Egout du toit : égout principal de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Equipements techniques de superstructure: édicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'intérêt général du type transformateur EDF, antenne EDF ou autre (téléphonie mobile...), cage d'ascenseur, armoire technique ou monte-charge, capteurs solaires, etc.

Emplacement réservé: terrain réservé pour équipements publics, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. En application de l'article L.123-1 §8° du Code de l'urbanisme, dans ces emplacements réservés est interdite toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par la réserve. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercés le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité ou du bénéficiaire. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du présent PLU.

Emprise au sol: L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, oriels inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux. Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.



- Les espaces verts: il s'agit d'espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes d'essences méditerranéennes variées économes en eau et adapté au climat local (palmier, agrumes, thym, romarin, lavande...). Ils ne doivent pas être surplombés par un bâtiment (balcons non compris). Ils sont soit en pleine terre, soit végétalisés. Les espaces verts sont dits en pleine terre quand aucune construction ne se trouve en dessous, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et des réseaux souterrains. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 1.
 - Les espaces végétalisés sont les autres espaces verts, sur toitures, sur dalles,...ou autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 80 cm de terre. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 0,3.
- Les espaces paysagers: il s'agit d'espaces qui comportent des parties végétales et minérales, qui constituent un aménagement paysager. Les parties végétales doivent être composées de plantes adaptées au climat méditerranéen et non répertoriées comme envahissantes.

Stationnement à l'air libre: espaces de stationnement non couverts ou couverts par des pergolas.

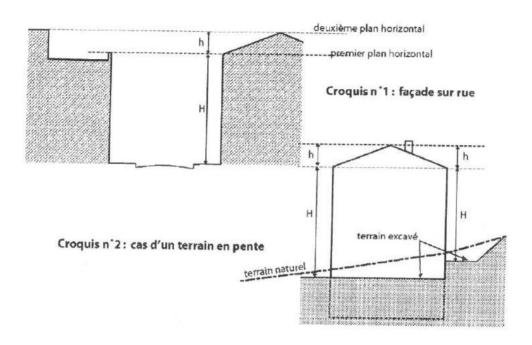
Extension mesurée: extension de 30% maximum de la surface de plancher existante représentant des volumes couverts, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme). Cette extension relative est assortie d'une limite absolue qui est égale à 200 m² de surface de plancher, existant et extension inclus.

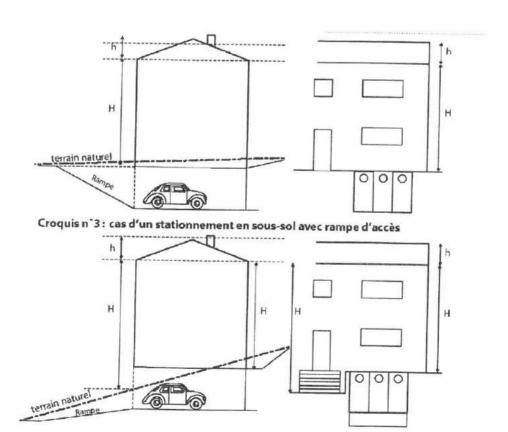
Extension limitée: extension de 10% maximum de la surface de plancher existante représentant des volumes couverts, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme). Cette extension relative est assortie d'une limite absolue qui est égale à 200 m² de surface de plancher totale, existant et extension inclus.

Gabarit: enveloppe extérieure d'un volume (hauteur et largeur).

Hauteur: elle est définie selon les zones par rapport à un repère qui peut être soit le terrain naturel, soit le terrain subsistant à l'issue des travaux, s'il reste excavé apparent, soit la bordure de la voie. Le repère peut être imposé par le règlement de la zone, mais dans certaines zones, le choix est laissé au pétitionnaire qui peut indifféremment choisir un repère ou un autre. En cas de toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Hauteur relative: elle est définie par le produit de la largeur actuelle ou future de la voie, ou de l'espace public qui borde le bâtiment, par le nombre 1,6.





Infrastructure: ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc...).

Infrastructure technique: pylône EDF ou de téléphonie mobile, routes, autoroutes, voies ferrées ou de TCSP, ponts.

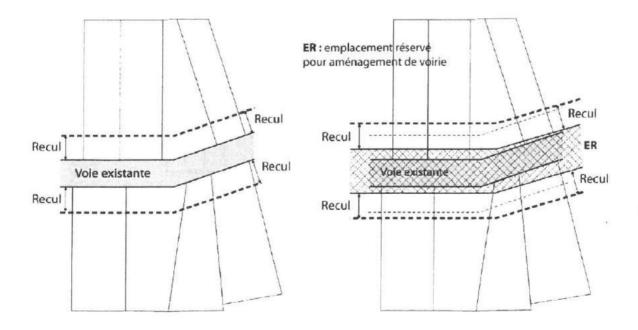
Installation classée: installation classée pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau (voir actualisation ou modifications de cette loi).

Limite séparative: limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contigüe. La limite du domaine ferroviaire est considérée comme une limite séparative de propriété.

Limite de voie et emprise publique: limite entre le domaine public et le domaine privé; limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique; limite des voies existantes ou des emprises futures quand elles sont prévues. Sont considérées comme voies, les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou dans le domaine privé de la commune, les voies départementales, les autoroutes, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les voies privées desservant un groupe d'habitations et des immeubles. Sont considérées comme emprises publiques les jardins publics, les places publiques et les espaces publics.

Logement social: logement locatif ou en accession financé par un prêt aidé de l'Etat ou de Nice Côte d'Azur dans le cadre de la convention d'aide à la pierre.

Marge de recul par rapport aux voies: recul minimum imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de la bordure de voie actuelle ou de l'élargissement futur quand il est prévu.



Villecroze - Modification du plan local d'urbanisme - Règlement - 10 juin 2016

Périmètre d'étude: périmètre dans lequel, en application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, la construction est limitée à une surface de plancher maximale, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global qui doit intervenir dans un délai fixé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Plantes envahissantes: ce sont des plantes qui se reproduisent de façon importante au détriment des plantes locales. A ce titre sont interdites: Ailanthe du Japon (Ailanthus Altissima); griffes de sorcières ou figue des Hottentots (Carpobrotus Edulis, C.Acinaciformis et C. Chilense); Séneçon Rampant et sarmenteux (Senecio SPP, surtout Angulatus et Deltoideus); Herbe de la Pampa (Cortadelia Selloana); Asparagus Feuillé d'Afrique du Sud (Elide Asparagoïdes, Asparagus Meloïdes); Jussies-toutes les espèces (Ludwigia spp).

Rez-de-chaussée : il s'agit du niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi-enterré.

Recul induit: règle de recul imposée par le règlement ; écrite ou graphique, elle est induite par des règles d'implantation fixées dans chaque zone. Dans les articles 6,7 et 8, le règlement fixe les règles d'implantation des bâtiments et réglemente les constructions autorisées dans les reculs induits.

Rénovation d'une construction: réfection à l'identique d'une construction existante. La rénovation, à la différence de la restauration comprend la démolition pour reconstruction.

Servitude de Mixité Sociale: en application de l'article L.123-2 b du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programme de logements et de logements locatifs sociaux. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements ou de logements locatifs sociaux sont recensés en annexe.

Sans objet : signifie qu'il n'y a pas de règles fixées.

Terrain: un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant a un même propriétaire ou à une même indivision.