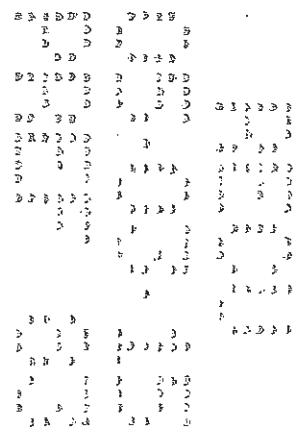


SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé, publiée le 26 mars 2014 ALUR).



b) Pour les maisons individuelles :

1 garage

2 places de stationnement.

c) Pour les groupements de maisons individuelles ou de lots destinés à des maisons individuelles, par maison :

1 garage

1 place de stationnement,

sur les parties communes 1 place de stationnement par maison.

d) Pour les constructions à usage d'habitation destinées à la réalisation de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place par logement.

e) pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement pour 20 m² de SDP.

f) Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur style de fréquentation.

2- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitations, bureaux...), le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata des affectations.

En cas de changement d'affectation, le nombre de places de stationnement à créer se calcule en déduisant du nombre de places exigé pour le nouveau type d'occupation, le nombre de places correspondant au type d'occupation précédent (qu'elles aient été réalisées ou non).

3- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts et plantés ou piétonniers. Ils doivent couvrir au moins :

- 70 % de la superficie de l'unité foncière en UE

2- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

3- Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

4- Les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible protégées. Toutefois si l'implantation de la construction devait entraîner la suppression de certains oliviers, ils devraient être déplacés et replantés de manière à reconstituer l'oliveraie.

2.4 Les clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles sur un mur bahut dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 0,80 m ou encore d'un mur plein. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les murs doivent être enduits de la même manière et de la même couleur que le bâtiment principal et sur leurs deux faces.

En cas de terrain en pente, les lignes de clôtures doivent être si possible horizontales ou tout au moins s'harmoniser avec l'architecture des constructions, et ne pas dépasser 1,80m au point moyen.

Pour les terrains en restanques, les hauteurs de clôtures ne pourront pas dépasser de 0,40 mètre au maximum la restanque suivante. Les haies vives sont recommandées. Les murs de soutènement des restanques reconstituées ne devront pas excéder 1,50 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés.

2.5 Les talus de soutènement

La hauteur des talus de soutènement en bordure de voie est limitée à 1,80 m. Si le dénivelé nécessite la réalisation d'un talus plus important, celui-ci doit être réalisé sous forme de restanques dont chaque mur présente une hauteur maximale de 1,50 mètre avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou enduits dans des tons " pierre " de la couleur du site.

Article UE 12 – STATIONNEMENT

Il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies de desserte lors de toute opération concernant :

- un projet de construction.
- une modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- un changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.
- une augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation, pour le surplus de stationnement requis.

1- Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule selon les modalités suivantes:

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de type T1, T1bis ou T2 de moins de 50 m² de SDP
- 2 places de stationnement par logement de type T2 de plus de 50 m² de SDP, de type T3 et plus,
- 1 place supplémentaire de stationnement par tranche complète de 50 m² de SDP en cas d'extension.
- 1 place de stationnement par tranche de 5 logements pour les visiteurs.

Dans le cas de faible pente, les bâtiments doivent être implantés de façon à les encastrer à l'amont de la plateforme avec reconstitution de restanques pour maintenir les déblais et remblais. Les plateformes doivent être positionnées à mi-pente.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Par conséquent, dans les zones de restanques, il est obligatoire de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Celles-ci seront bâties sur deux niveaux décalés "s'emboîtant" sur le profil des restanques existantes, en limitant au maximum les terrassements.

Dans le cas où tout ou partie des restanques serait détruit, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Dans les zones de forte pente, les talus de remblais doivent être réalisés sous la forme de restanques dont chaque mur de soutènement présente une hauteur maximale de 1,50 m avec une largeur minimale entre les murs égale à 1 mètre. Les intervalles qui les séparent devront être plantés. Les murs de soutènement doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions existantes. De manière à conserver une unité paysagère sur l'ensemble du site, il pourra être demandé un traitement en pierres sèches ou un habillage d'un parement en pierres sèches ou en pierre jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales).

2.2 Les façades

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les enduits des façades peuvent, soit être laissés au mortier sans emploi de ciment foncé, soit être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions environnantes, choisie obligatoirement parmi la palette de couleurs déposée en mairie correspondant à celle définie par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Paysage (CAUE) pour ce secteur du Var.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades de rue. Pour des raisons d'esthétique et de qualité paysagère, celles-ci devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques ou privées. Elles devront composer une unité de volume avec la toiture. De même, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles des voies et espaces publics et ils devront s'intégrer en harmonie avec la façade.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci. La localisation des coffrets de compteurs d'eau sera soumise à la commune.

2.3 Les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à une ou deux pentes opposées, comprises entre 27 et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romanes ou de type "stop". Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminée doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

3- Conditions de mesure

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
- d) Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont chacune ne peut dépasser 20 mètres de longueur ; la hauteur de chaque section est mesurée au milieu de chacune d'elle.

2- Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des garages implantés en limite de voie publique est limitée à 3 m.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée :

- a) pour les installations techniques et pour les équipements d'infrastructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de l'accord des services intéressés ;
- b) pour les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres ;

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

2- Dispositions particulières

2.1 Adaptation au sol des constructions

Toutes les constructions, aménagements extérieurs et piscines devront s'adapter à la morphologie du terrain naturel. Tout déblai ou remblai autre que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées sont interdits. Aucune excavation ne pourra notamment être réalisée afin de permettre l'ouverture de pièces sur des façades.

d) dans le cas de parcelles non construites situées entre deux parcelles construites sur un même alignement par rapport à la voie, la construction nouvelle peut s'implanter en prenant comme alignement le nu des façades des constructions avoisinantes.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. -La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) ou de l'aplomb du bassin d'une piscine au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($D=H/2$ et $D \geq 4m$)

2. -Toutefois, hormis pour les limites avec le cours d'eau du vallon de Valaury et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

a) les constructions de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales ;

b) la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite ;

c) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. -Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris), au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

2. -Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour les piscines. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune

b) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'exécution du PLU.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, une emprise supérieure peut être admise :

a) à l'intérieur des lotissements bénéficiant de leurs règles propres

b) dans le cas de restauration ou de reconstruction de bâtiments existant antérieurement à la date d'exécution du PLU, sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale.

b) eaux pluviales

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ainsi que l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. La réalisation des accès doit notamment s'accompagner des aménagements nécessaires (buse, grille, etc.) afin d'éviter de constituer un obstacle à l'écoulement des eaux dans le réseau prévu à cet effet le long des voies et chemins communaux.

Un dispositif de rétention et de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera exigé pour toute réalisation de constructions et d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface). Pour les opérations non soumises à la Loi sur l'eau il sera mis en place une rétention des eaux pluviales de :

- ° 6 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface inférieure à 1 000 m²,
- ° 10 m³ pour les terrains objet de la demande d'autorisation d'une surface entre 1 000 m² et 10 000 m².

4.3 Electricité- Télécommunications

Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Lorsque les lignes électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent l'être également.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (article abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué, publiée le 26 mars 2014 ALUR).

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. -Toute construction (balcons non compris) doit respecter un retrait de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer ;

2. -Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

a) Pour améliorer l'inscription dans le site, dans le cas de terrains en pente, ou pour respecter les plantations existantes. Dans ce cas, l'implantation est alors fixée après avis des services techniques de la commune, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet ;

b) dans le cas de reconstruction et restauration de bâtiment existants antérieurement à la date d'exécution du PLU ;

c) dans le cas de construction de garage ;

n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention notamment de la protection civile.

La pente des accès est limitée à 5% sur une distance de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie publique ou privée et 15 % au-delà.

3.2 Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour les services d'intervention de la protection civile ou le ramassage des déchets. Dans tous les cas, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Toutefois, lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de capacités suffisantes.

4.2 Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, de capacités suffisantes.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées et les eaux vannes doivent être dirigées vers un dispositif autonome adapté au sol, conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

Article UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les activités industrielles, artisanales et commerciales dans des lotissements à usage d'habitation ;
- le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UE2.

Article UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 les 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.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail...), celui-ci sera situé en retrait, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au titre 1 s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone localisée aux Lingoustes et dans le vallon de Valaury.

Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des constructions à usage de bureaux et de services. Ces activités doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances pour le voisinage.

La qualité des paysages avec la présence notamment de nombreuses restanques encore entretenues a motivé la mise en place de superficies minimales.

Elle comprend également un secteur inondable représenté par une trame grisée sur les documents graphiques.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont en principe dispensés de formalités sauf dans les cas prévus à l'article R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou du patrimoine identifié en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable aux articles R.421-17 d) et R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à autorisation prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.