Union Européenne – République Française
Département du Var - Arrondissement de Draguignan

Plan Local d'Urbanisme
Approuvé le 02 mai 2017

3 – REGLEMENT

Dossier annexé à la délibération n° 2017-05-057 du conseil municipal du 02/05/2017 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme.

A Fayence, le 02.05.2017

Le Maire de FAYENCE

Jean-Luc FABRE

Acte exécutoire le 12.06.2017

- Compte tenu de sa réception en Préfecture du Var le 11.05.2017
- De sa publication dans la presse le 16.05.2017
- De sa publication par affichage le 16.05.2017

Le Maire de FAYENCE

Jean-Luc FABRE

SOMMAIRE

3. REGLEMENT

Règlement ---------- 3

Règlement graphique ---------- 137

Règlement graphique Nord ---------- 143

Règlement graphique Sud ---------- 147

Prescriptions ---------- 151

- *Liste emplacements réservé* ---------- *155*
- *Elément de patrimoine* ---------- *158*
- *Bâti pouvant changer de destination* ---------- *177*
- *Espaces boisés classés* ---------- *201*
- *Protection corridors écologiques* ---------- *202*

Prescriptions plan graphique ---------- 203

REGLEMENT

COMMUNE de Fayence (Var)

Plan Local d'Urbanisme

3 - Règlement

PLU approuvé le 2 Mai 2017

SOMMAIRE

Sigles et abréviations ____ 3

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ____ 4

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ____ 13

CHAPITRE I - ZONE UA ____ 14
CHAPITRE II - ZONE UB ____ 23
CHAPITRE III - ZONE UC ____ 31
CHAPITRE III - ZONE UD ____ 40
CHAPITRE V - ZONE UE ____ 49
CHAPITRE V - ZONE UG ____ 57
CHAPITRE V - ZONE UL ____ 63
CHAPITRE V - ZONE UM ____ 70

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ____ 76

CHAPITRE I - ZONE 1AU ____ 77
CHAPITRE II - ZONE 2AU ____ 86

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ____ 94

CHAPITRE I - ZONE AGRICOLE ____ 95
CHAPITRE II - ZONE NATURELLE ____ 107

Lexique et annexes ____ 120

Sigles et abréviations

CDNPS : Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CU : Code de l'Urbanisme
DECI : Défense Extérieure Contre les Incendies
DPU : Droit de Préemption Urbain
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
EBC : Espaces Boisés Classés
ER : Emplacement Réservé
ERP : Etablissement Recevant du Public
HLL : Habitation Légère de Loisirs
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PMR : Personnes à Mobilité Réduite
SDP : Surface de Plancher

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fayence.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines dites « zones U »
Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Les « zones U », sont désignées par un indice : lettre majuscule (ex : UC...).
Certaines « zones U » comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex : UAa...).

Les zones à urbaniser dites « zones AU »
Correspondent à des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Les « zones AU » sont désignées par un numéro (ex : 1 AU ou 2 AU).

Les zones agricoles dites « zones A »
Correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »
Correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 15 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 – LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Toutes constructions nouvelles (bâtiments, ouvrages...) et tous travaux sur constructions existantes, doivent respecter les dispositions définies dans les règlements des Servitudes d'Utilités Publiques annexés au document d'urbanisme.

ARTICLE 5 – RISQUES NATURELS ET NUISANCES

5.1. Risques mouvements de terrains
Dans les parties soumises aux risques moyens de mouvements de terrain identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol admises pour chaque zone sont potentiellement autorisées.

Toutefois concernant les constructions augmentant la population permanente, tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher supérieure à 20 m² devra comporter les dispositions prises par le pétitionnaire pour tenir compte des conclusions de l'étude géotechnique du sol et qui leur appartient de faire mener préalablement à leurs dépôts.
Dans les parties soumises à risques élevés identifiés par une trame spécifique aux documents graphiques, ne sont autorisées sous conditions qu'elles n'aggravent pas le risque ou le fait d'être soumis au risque que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des services publics, stations d'épuration, stations de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux électriques, téléphone, à la mise en valeur de ressources naturelles sont autorisés à condition de ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations ayant une existence légale, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sont autorisés.
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination d'une construction existante sont autorisés sous réserve que ces travaux n'aient pas pour conséquence une augmentation de la population exposée.
- les abris de jardin n'excédant pas 15 m² de surface de plancher sont autorisés.

5.2. Risques inondation

Modalité d'application des règles

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones identifiées comme soumises à un risque d'inondation ou de ruissellement aux documents graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du présent chapitre. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain (étude SOGREAH en annexe).

5.2.1. Règles communes à toutes les zones inondables (tous aléas confondus)

Toute demande d'autorisation de construction, lotissement, installations, aménagements et travaux de toute nature doit être accompagnée d'un plan en trois dimensions, coté en altitude rattaché au NGF et faire figurer les hauteurs d'eau de référence (50 cm pour l'aléa faible) sur les coupes et façades et en tant que de besoin, les prescriptions d'un homme de l'art relatives aux parades proposées pour tenir compte du présent règlement.

Le niveau du premier plancher habitable et ou aménageable doit être situé au-moins à 0,20 m au dessus de la hauteur d'eau maximale possible dans l'aléa considéré.

Le soubassement des constructions doit permettre la libre circulation des eaux :
- dans le cas général, par vide sanitaire ouvert, auquel cas : les constructions, lorsqu'elles pourront être autorisées seront orientées, dans leur plus grande longueur, dans le sens du courant
- pour l'implantation des constructions : le rapport entre la largeur inondable de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.
- dans le cas de zones urbaines denses, caractérisées par une importante occupation des sols, une continuité bâtie, une mixité des usages entre logements, commerces et services : nonobstant la qualité architecturale des projets de constructions qui pourraient être autorisés, la sécurité devra être assurée par la mise en oeuvre de structures sur piliers protégés des affouillements, quelle que soit l'implantation des constructions.

Sont interdits :
- toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc...;
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant ;
- les sous-sols ;
- les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants.

5.2.2. Zone rouge (zones en aléas moyen et fort) et Zones roses (zones naturelles ou agricoles en aléa faible, ainsi que certaines constructions très proches des cours d'eau)

Principe : Aucune construction nouvelle n'est autorisée, de quelque nature que ce soit à l'exception d'aménagements visant à réduire la vulnérabilité des personnes et n'aggravant pas l'aléa. A ce titre des extensions pour des maisons existantes sont possibles à condition qu'il n'y ait pas augmentation de l'emprise au sol du bâti existant et que l'extension soit située à l'étage (donc avec une cote plancher largement supérieure à la cote de référence) et qu'elle puisse servir ainsi de pièce refuge. En aucun cas, les enjeux soumis à l'aléa inondation ne devront être augmentés.
Egalement, la construction de garage non aménageable pourra être autorisée. L'emprise au sol devra être déterminée afin de ne pas limiter les écoulements en crue et donc ne pas aggraver l'aléa inondation.

Sur la commune de Fayence, l'aléa fort ne concerne que le lit mineur et parfois le lit majeur immédiat sur une très faible largeur.

Aucun bâti existant n'est concerné par de l'aléa Fort à l'exception de deux maisons situées à l'amont immédiat du carrefour des Quatre chemins et qui subissent un l'aléa fort lié à du ruissellement. A noter également qu'un projet d'aménagement visant à réduire cet aléa est à l'étude sur ce secteur des Quatre chemins.

L'aléa moyen concerne plusieurs maisons en bordure de cours d'eau (Banégon, Souate) mais aussi des bâtis existants touchés par du ruissellement au Mourre de Masque et aux Quatre chemins.
Aucune construction nouvelle ne sera autorisée à l'exception d'ouvrages hydrauliques visant à réduire l'aléa.
Seules, les modifications des bâtis existants dans les règles énoncées ci-après seront autorisées.

Sont interdits :

- Toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc.
- Tous les projets nouveaux, notamment :
  - les constructions
  - la création de sous-sols au-dessous de la cote qui serait atteinte par l'eau, en crue centennale ou lors de la plus forte crue connue.
  - la création de zones de camping.

Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements visant à réduire la vulnérabilité des personnes et n'aggravant pas l'aléa.

Les changements de destination des locaux existants situés sous la cote de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes (par exemple la transformation d'une maison en gite d'étape ou chambre d'hôtes).

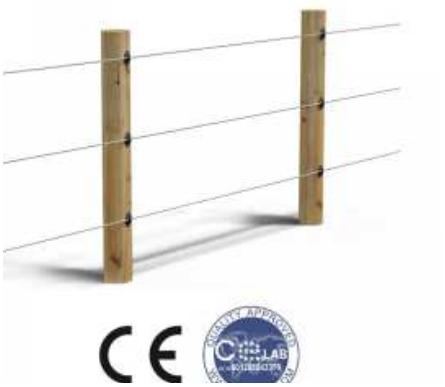
La construction de murets et la plantation en haies perpendiculaires au sens du courant sont interdites, ainsi que les portails pleins.

Sont autorisés :

Les travaux suivants à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Sur du bâti existant,
  - les extensions au premier étage au dessus d'un rez-de-chaussée existant
  - toutes les ouvertures, les planchers habitables situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, créés ou aménagés sur des bâtiments existants
- la construction d'un garage non aménageable sous condition de non aggravation de l'aléa inondation
- les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes,
- les serres « plastique » sur arceaux, sans surélévation des terrains et à condition d'être orientées dans le sens du courant de l'eau et de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,20 mètre au dessus de la cote de référence,
- la création de 250 m² maximum de surface hors oeuvre brute de hangars strictement liés et nécessaires aux cultures agricoles des exploitations dont la surface totale est au moins égale à la surface minimum d'installation, à condition :
  - qu'il n'y ait pas sur le territoire de l'exploitation, de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande,
  - qu'ils soient destinés à stocker des récoltes, du matériel mobile et du matériel de travail du sol,
  - qu'ils soient orientés selon le sens du courant et de disposer sur les parois exposées au courant de grilles dont la hauteur se situe à 0.20 mètre au dessus de la cote de référence et perméable à l'eau sur au moins 70 % de ces parois,
- les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux et respectant un espacement de 4 m minimum entre les plants et les vignes dont les raies orientées dans le sens du courant devront être espacées d'une largeur de 2 minimum,
- les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires,
- les installations à usage de gestion des cours d'eau et nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,

- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque, ou à protéger les lieux existants densément urbanisés,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m (exemple ci-dessous)



- les piscines enterrées à condition de la mise en place d'un balisage du bassin.

5.2.2. Zone verte : Zone en aléa faible

Principe : Les zones classées en aléa faibles (vitesse inférieure à 0.5 m/s et hauteur d'eau inférieure à 0.5 m) restent constructibles sous conditions.

Sont interdits :

- Toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc.
- les constructions à moins de 10 m de l'axe du cours d'eau ou du talweg
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en oeuvre d'aménagements autorisés.
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux
- la création de sous-sols
- le camping-caravanage
- Les constructions de murets perpendiculaires aux écoulements
- La mise en place de haies denses en pied, perpendiculaires aux écoulements, et portails pleins.

Sont autorisés :

Les projets nouveaux sous réserve du respect des prescriptions définies ci-après, notamment :

- l'implantation de nouveaux ouvrages, habitations et activités ainsi que l'aménagement des constructions et ouvrages existants avant la date d'approbation de ce zonage,
- la création d'habitations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; tout plancher habitable sera situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence
- les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; leur usage ne devra pas avoir pour effet de provoquer un rassemblement de personnes ; les occupants devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
- Les constructions, les équipements techniques et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

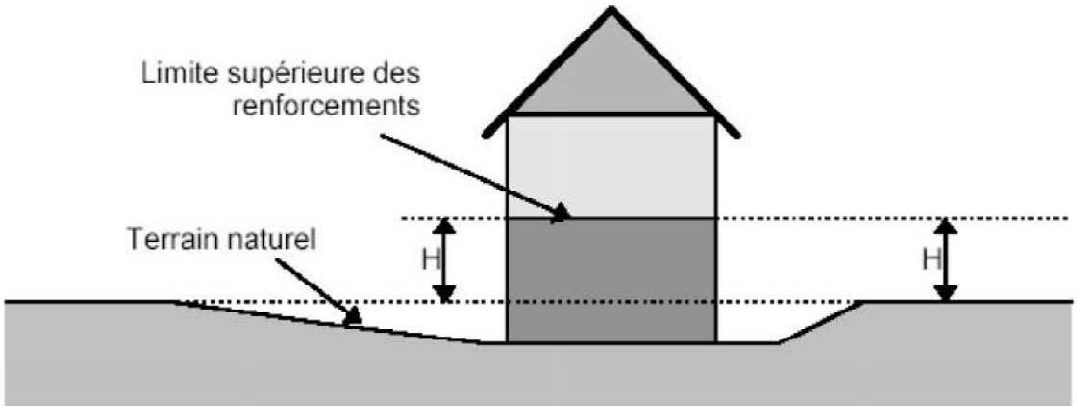
Prescriptions de construction :

- - le premier plancher utilisable, édifié sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, devra être situé 20 cm au dessus de la hauteur de référence (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert).
- - Deux notions permettent de définir la surface maximale du bâti en zone inondable (RESI) et l'emprise maximale du bâti vis-à vis de la largeur d'écoulement :
  - RESI, tel que défini dans le document, devra être inférieur ou égal à 0.3. (voir définition ci-après),
  - Pour l'implantation des constructions : le rapport entre la largeur inondable de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.
- les constructions doivent être fondées dans le sol de manière à résister aux affouillements, tassements ou érosions localisées, - toutes les dispositions doivent être prises pour éviter que l'eau ne remonte dans les murs des bâtiments par capillarité,
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement, les hangars agricoles seront réalisés sans remblaiement
- Tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations.

Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le règlement d'urbanisme va utiliser la notion de «hauteur par rapport au terrain naturel» et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (débordements torrentiels, inondations, ruissellement).

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone inondable considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant:



Définition du RESI et du tènement

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de la projection au sol des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement. RESI = <u>partie inondable de l'exhaussement (construction et remblai)</u>
partie inondable de la parcelle (ou du tènement)

Un tènement est défini comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

<u>5.2.3. Zone verte hachurée : Zone urbaine située à l'aval de futurs aménagements de protection dont les études sont déjà en cours</u>

Les deux zones concernées sont :

- La zone du «puits du plan est» à l'aval de l'aménagement qui sera réalisé sur le Mourre de Masque
- La zone à l'amont du carrefour des Quatre chemins, qui est située à l'aval de l'aménagement qui sera réalisé pour protéger tout le secteur « des quatre chemins».

Sur ces zones, des aménagements vont être réalisés pour réduire et/ou supprimer les aléas ruissellement.

L'application du principe de précaution conduit à ce que l'urbanisation des parcelles situées en aléa faible à l'aval de ces futurs aménagements soit bloquée jusqu'à la réalisation des travaux. On entend par parcelles l'emprise globale de l'unité foncière touchée en toute ou partie par la zone hachurée verte ou rouge.

Ces zones vertes hachurées sont donc inconstructibles tant que les travaux de protection de la zone considérée ne sont pas réalisés.
Une fois les travaux réalisés, ces zones redeviendront constructibles avec les prescriptions identiques à celles appliquées sur les zones vertes.

5.2.4. Zone rouge hachurée :
La zone rouge hachurée couvre les zones naturelles ou agricoles situées à l'aval de futurs aménagements de protection dont les études sont déjà en cours. Ces zones, après réalisation des travaux, se verront appliquer les règles relatives aux zones rouges (cf 5.2.1).

5.2.5. Zone blanche (tout le territoire communal) :
Les problématiques de ruissellement et d'inondation sur la commune de Fayence nécessitent de prendre en compte pour chaque nouvelle construction des mesures constructives permettant la non aggravation du ruissellement liée à l'imperméabilisation des sols. Ces prescriptions doivent concerner l'ensemble du territoire communal.

Elles sont de deux ordres :

- Mise en place de mesures collectives lors de création de nouveaux lotissements. Un bassin de rétention collectif doit être alors mis en place en fonction des superficies imperméabilisées. Le dimensionnement du bassin de rétention (volume, débit de fuite, débit d'infiltration) devra faire l'objet d'une étude.
  A noter que cette procédure est imposée par la loi sur l'eau si la surface aménagée intercepte un bassin versant supérieur à 10 000 m².
- Mise en place de mesures individuelles dans le cadre de permis de construire. Les prescriptions sont alors de retenir l'eau à la parcelle en fonction des surfaces imperméabilisées. Le volume d'eau à stocker sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées par le projet sur la parcelle (toiture, terrasse, allée goudronnée, parking, tennis...).

Une première recommandation ou obligation consiste donc dans la réduction au maximum des surfaces imperméabilisées comme par exemple la conception des allées en gravier (ou allée en chaussée drainante) plutôt qu'en enrobé imperméable, des terrasses sur terrain nu plutôt que sur une chape béton.
L'imperméabilisation doit donc dans la plupart des cas se limiter à la surface des toitures.

Une deuxième recommandation ou obligation consiste par la mise en place d'un stockage des eaux pluviales.

Les hypothèses pour la gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Pluie de projet: 30 ans soit 160 mm sur 24 heures
- Débit de fuite autorisé : 8l/s /ha soit 0.08 litre/s pour 100m² de surface imperméabilisée.
- Débit d'infiltration : impossible de donner des valeurs moyennes. Nécessite des études de sol. Le débit infiltré est cependant très faible par rapport aux apports liés au ruissellement d'une pluie trentennale.

Un calcul sommaire par excès (des mini-études hydrauliques permettront à chaque pétitionnaire de déterminer plus finement les volumes) donne les volumes suivants à stocker : Pour 100 m² d'imperméabilisation :
Pluie = 160 mm

- Volume ruisselé sur surface imperméabilisé sur 24 heures: 16 m3
- Volume ruisselé sur surface imperméabilisé pendant pluie intense: 14 m3.
- Volume évacué par le débit de fuite (pendant la pluie intense) = 1 m3
- Volume évacué par infiltration = à déterminer = non pris en compte ici.

Donc volume à stocker = environ 13 m3 pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Ce volume pourra être stocké dans des noues (mouvement de terrain permettant de stocker du volume) dans
des cuves réservées à cet effet, dans des systèmes enterrés en nid d'abeille (Rehau, ...) qui permettent de stocker 90 à 95 % de leur volume en eau, dans des puits d'infiltration suffisamment dimensionnés.
Dans tous les cas, il est fondamental de préférer un bassin de rétention collectif dans le cadre d'un projet à venir plutôt qu'une multitude d'aménagements individuels qui coutent plus chers, et qui sont plus difficilement contrôlables.

5.3. Risque Feux de forêts

Le risque feux de forêts ne fait l'objet d'aucun PPR.

Le département du Var vient de se doter d'un Règlement Départemental de Défense Extérieurs Contre l'Incendie (RDDECI), en date du 10 février 2017.

Cet arrêté est dons dans les annexes du PLU de Fayence
et doit être pris en compte pour tout projet en zones U, AU, N, A

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire est prévue notamment par le code forestier (les articles L.134-5, L.134-6 et L.134-15 du code forestier).

L'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;
2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;
3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;
5° Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme ;
6° Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code.

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.
Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs eux ERP, aux immeubles d'habitations et aux ICPE.

Ces dispositions sont données dans les annexes du PLU de Fayence
(« Dispositions constructives générales- DDSIS Var »)

Dispositions à prendre en compte en fonction des zones :

- Toutes les zones U : la poursuite de l'urbanisation doit s'accompagner d'un certain nombre d'aménagements en terme d'accès et voirie (élargissements, aires de retournement) et de débroussaillement ;
- Toutes les zones AU : l'ouverture à l'urbanisation devra s'accompagner d'un certain nombre d'aménagements en terme d'accès et voirie, d'espaces naturels (libres et plantations), de caractéristiques des terrains ;
- En zones A et N : la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 et R 111.5 du code de l'urbanisme pour tout projet.

Toutes ces dispositions sont déclinées dans les annexes du PLU de Fayence
(« Annexes réglementaires-DDSIS Var »).

Sont également à prendre en compte les arrêtés Préfectoraux du Var du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC sous certaines conditions, et du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé.

Ces arrêtés sont donnés dans les annexes du PLU de Fayence.

ARTICLE 6 - LES DEFRICHEMENTS

Les défrichements, conformément au Code de l'Urbanisme, s'entendent comme « 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 7 - ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence probable 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, dès que des esquisses des plans de constructions sont arrêtées.
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.

ARTICLE 8 - VOIES BRUYANTES

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

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du Var du 1er août 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

Sur Fayence, les routes départementales n°19-562 et 563 sont concernées (cf. annexes réglementaires au PLU).

ARTICLE 9 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Conformément au Code de l'Urbanisme la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les cas suivants :

- quand le bâtiment se situe dans un emplacement réservé.
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée sauf mention contraire aux plans de risques.

S'agissant de l'existence légale, pour bénéficier des dispositions du règlement du document d'urbanisme, il incombe au pétitionnaire de prouver que la construction sur laquelle porte sa demande de permis de construire ou sa déclaration préalable a été édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire et, dans ce cas, il lui appartient de un acte de propriété antérieur au 15 juin 1943, décrivant le bien, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, pour les constructions édifiées postérieurement à cette date.

Peut être autorisée également, sous réservé du respect du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ou en zone de risque identifié au présent PLU de la zone concernée

ARTICLE 10 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151.21 du Code de l'Urbanisme dispose que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont l'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.
L'application des règles doit donc être comprise au cas par cas, construction par construction.

ARTICLE 11 – OUVRAGES ELECTRIQUES

Les ouvrages de distribution publique d'énergie électrique sont exploités par Enedis, sous le régime de la concession. Cette délégation de service publique fait l'objet d'un contrat de concession signé le 6 novembre 2002 entre EDF et la Communauté de Communes du Pays de Fayence, auquel est annexé un cahier des charges de concession qui fixe les droits et obligations du concédant et du concessionnaire.

Ces éléments sont donnés dans les annexes du PLU de Fayence

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine à forte densité, qui présente un caractère central d'habitat, de services, d'activités commerciales, artisanales et touristiques, d'équipements publics.

Trois zones sont à distinguer :

- **La zone UAa** : vieille ville.
  Cette zone à forte densité, bâtie en ordre continu à l'alignement des voies, correspond à la vieille ville dont il convient de respecter la trame bâtie existante ou préexistante.
- **La zone UAb** : faubourgs directs.
  Cette zone dense bâtie en ordre continu ou discontinu, correspond au centre ville et ses abords immédiats dont il convient de préserver le caractère d'ensemble.
- **La zone UAc** : faubourgs direct, secteur à vocation de commerces, services, bureaux.
  Cette zone en prise directe avec le centre historique est vouée exclusivement au développement d'activités de services et de commerces de proximité nécessaires aux besoins des habitants.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- affouillement et exhaussement

En UAc, sont interdits :

- les constructions ou installations à usage d'habitation
- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les annexes aux constructions admises, sous réserve d'insertion architecturale.
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, aux bureaux, aux hébergements hôteliers et au commerce, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- L'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, ainsi que la reconstruction d'immeubles préexistants et leurs annexes, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UA.

- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain 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 constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UA.

En UAa et UAb
Sont autorisées sous conditions :

- les programmes de logements et opérations d'ensemble comportant plus de 20 logements, ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs conventionnés répondant au critère des articles 55 de la loi SRU. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble. Le nombre est arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès
Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Des cheminements doux doivent être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les secteurs de transport en commun existants, de commerces, de services et équipements publics.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Voiries
Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée dans le centre historique liée à l'organisation du bâti, soit :

- 4 mètres si le nombre d'habitations desservies est inférieur à 10 habitations ;
- 5 mètres si le nombre d'habitations desservies est compris entre 11 et 50 habitations ;
- 6 mètres si le nombre d'habitations desservies est supérieur à 50 habitations ;

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

En UAb
Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique.
Le portail doit être implanté au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) établit au droit du domaine public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du domaine public.
L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement. Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau. En cas d'impossibilités techniques liés au bâti historique, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau pluvial public et les fossés si le réseau pluvial public n'existe pas.

Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé,0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin . Ces données sont a retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche technique déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention est annexée au présent règlement.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

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).

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets

Pour les opérations groupées à destination de logements ou d'activités, les immeubles collectifs, lotissements, etc., un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En UAa

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait.

En UAb et UAc

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des bâtiments voisins lorsque cet alignement sur rue est évident.
- à une distance comprise entre 0 et 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques dans les autres cas.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie.

Si les constructions sont des piscines, celles-ci elles doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Canaux et cours d'eau

Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.

Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UAa

Les façades à l'alignement doivent être réalisées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En UAb et UAc

Parcelles ayant un front de rue inférieur à 15 m

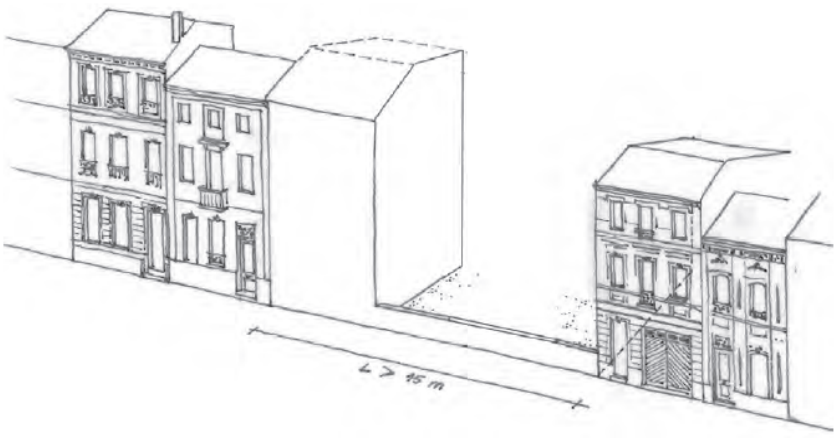
Dans une bande de 15 m de profondeur, les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

Au-delà de la bande de 15 m, les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

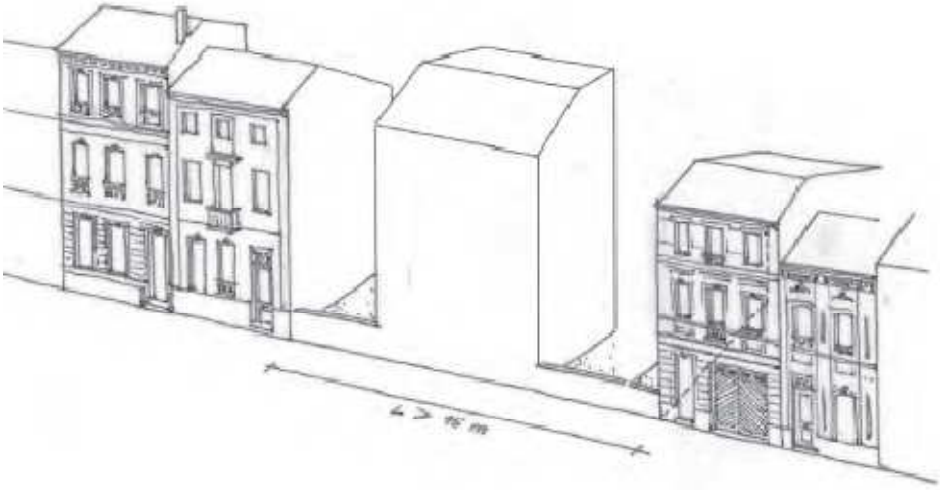
- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 m),
- Aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 2 m minimum,
- Pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage.

Parcelles ayant un front de rue supérieur à 15 m



Dans une bande de 15 m de profondeur, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Au-delà de la bande de 15 m, les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.



Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 m),
- Aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 2 m minimum,
- Pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage.

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

En UAa

Non réglementé

En UAb et UAc

Excepté pour les piscines, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, qui ne soit pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

Non réglementé

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

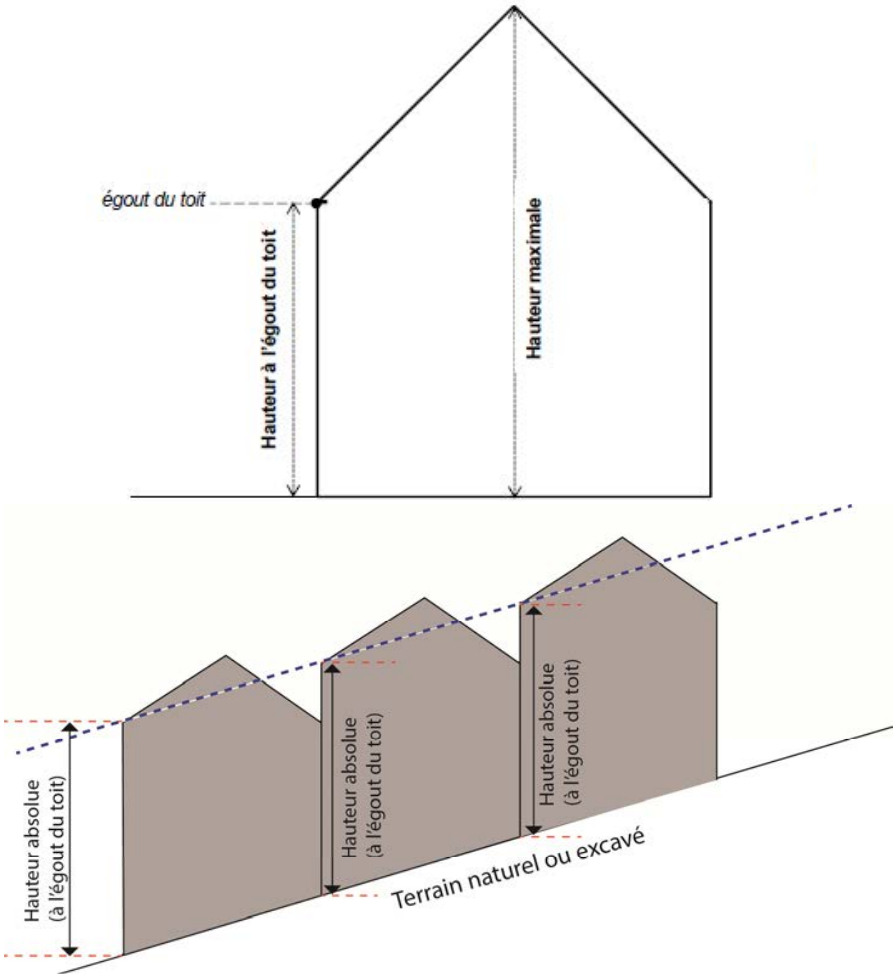
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur maximale (=hauteur au faîtage)

La hauteur maximale devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinante.

La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un niveau.

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées : il s'agit du point le plus haut de la construction.



<u>En UAa</u>

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas être inférieure à R+1, et supérieure à 15 m.

<u>En UAb et UAc</u>

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas être inférieure à R+1, et supérieure à 12 m.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 architecturales et patrimoniales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

Adaptation au terrain *(Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)*

Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les toitures

- Elles sont simples, généralement à deux pentes opposées : la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30 %.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes anciennes ou vieillies posées en couverts. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Les toits terrasses et terrasses découvertes par échancrure de la toiture sont interdits.

Les façades et leurs ouvertures

- Fenêtres et portes-fenêtres :
    - proportion : plus haute que large, à l'exception des rez-de-chaussée ;
    - vitrage : avec petit bois traversant
- Toute fermeture de baie préexistante possédant un encadrement en pierres taillées est interdite ; pourront déroger à la règle les baies dont la fermeture se justifie par l'aménagement intérieur, dans ce cas, elles seront traitées en niche, le fond enduit se situant à vingt centimètres du parement extérieur de façade.
- L'encadrement des percements à restaurer, créer ou rétablir sera en pierre de taille d'aspect identique à l'existant.
- Les barreaux doivent être droits de section ronde ou carrée.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être en cuivre et en zinc avec dauphin en fonte en pied de chute. Les descentes d'eaux usées apparentes en façade seront supprimées dans la mesure du possible et déplacées à l'intérieur de l'immeuble ou encastrées dans l'épaisseur du mur.

Sont interdits :

- La création de balcon sur l'espace public.
- Les canalisations apparentes, les conduits de fumée et de ventilation.
- Les évacuations de gouttières en PVC.
- Les garde-corps en bois, plexiglas, aluminium.
- Les auvents fixes au-dessus des portes.
- Les "sourcils" de tuiles qui dénaturent les façades.
- Les linteaux en bois laissés apparents.
- Les barreaudages "à l'espagnole" ou inadaptés à la typologie.

Les enduits de façades

Les teintes vives sont interdites. Les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- Les enduits seront de teintes de terres naturelles
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Mortier : chaux blanche ou grise à l'exclusion de ciment, sable ocré.
- Enduit : la finition sera « frotassé fin teinté dans la masse » ou l'enduit sera coloré par un badigeon de chaux pigmenté de teintes de terres naturelles. Toute réfection d'enduit devra se faire de manière à conserver un matériau compatible avec la maçonnerie existante.
- Badigeon au lait de chaux autorisé notamment pour les ravalements de façades dont l'enduit est en bon état.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs en pierres de taille, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites. La teinte naturelle de la pierre sera conservée.

- Décors existants à conserver et possibilité de moulures: tableaux encadrements, bandeaux, corniche, chaîne d'angle droite, harpée.

Sont interdits

- De manière générale, le décroutage des façades visant à laisser apparentes des pierres non appareillées.
- Les enduits au ciment, trop rigides et étanches pour ce type de construction.
- Les finitions d'enduits rustiques.
- Les revêtements plastiques épais.
- Les plaquages de pierres.
- Toutes imitations de matériaux, tels 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 d'enduits.

Les menuiseries

Les matériaux et peintures des menuiseries devront être réalisés selon les prescriptions ci-après :

- Porte de garage en bois, à l'exclusion de toute porte à châssis métallique. Peinture non blanche.
- Porte d'entrée : restauration à l'identique ou peinte non blanche.
- Volets à lames verticales ou horizontales en bois (à l'exclusion des volets à écharpes) ou volets à persiennes, peints non blanc. Les volets et fenêtres vernis ou lasurés sont interdits.
- Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois, et l'étanchéité devra être non visible.
- Les volets PVC sont interdits ainsi que les stores roulants

Les clôtures

- Pour conserver la continuité architecturale de la rue et en limite séparative, la clôture sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine, enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur et d'une épaisseur suffisantes pour assurer cette continuité, sans excéder 2 mètres.
- Des grilles sur murs pourront éventuellement être admises, si le caractère des clôtures avoisinantes le justifie.
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
- L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité ;
- L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété. Le portail doit être implanté au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Les réseaux électriques et télécommunication

- Généralement implantés le long des génoises ou en façade, les réseaux électriques seront dissimulés à peu de frais par une mise en peinture de même coloration que leur support.
- Dans le cas des réseaux de télécommunication, des solutions d'amélioration pourront cependant s'opérer à travers des regroupements placés judicieusement avec des passages sous goulotte ou dans des fourreaux à encastrer dans l'enduit.
- Les câbles d'antenne de télévision devront disparaître des façades, leur passage à l'intérieur se fera en toiture.

Enseignes

Les enseignes doivent être conformes au Règlement Local de Publicité adopté le 26 Juin 2013, donné en annexe du PLU.

Divers

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits.
- L'implantation de paratonnerre et antenne est autorisée sous réserve d'être le moins visible possible depuis l'espace public.
- La pose apparente en façades et pignons de canalisations de gaz et d'eaux usées est interdite.
- La pose d'appareillages techniques (paraboles de réception,) en saillie sur les murs des façades et pignons, dans les baies ou sur les toitures est interdite. Les climatiseurs peuvent être autorisés sous réserve d'acceptation du plan d'insertion et d'habillage proposé.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

En UAa
Non réglementé

En UAb et UAc
Le stationnement des véhicules automobiles:

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m² de SDP,
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.

Le stationnement des vélos et des 2 roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes. Un plan paysager sera demandé pour toute demande de permis de construire ou d'aménager
Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences du pays non allergènes. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.

CHAPITRE II - ZONE UB

Zone urbaine à moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, qui présente une mixité des fonctions urbaines : habitat, commerces et services de proximité, équipements publics, équipements touristiques et culturels.

Trois zones sont à distinguer :

- Zone UB : correspond aux extensions proches du village, en direction de Tourrettes et au pied du village (secteur en bord de RD19),
- Zone UBa : correspond au quartier des Claux / Domaine de Fayence
- Zone UBb : correspond au quartier des Claux.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- Affouillement et exhaussements

Sont également interdits en UBb :

- les constructions ou installations destinées au commerce et à l'artisanat, aux services et aux bureaux

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- les programmes de logements et opérations d'ensemble comportant plus de 20 logements, ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs conventionnés répondant au critère des articles 55 de la loi SRU. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble. Le nombre est arrondi à l'unité supérieure.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain 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 constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UB.
- Les démolitions.

Sont également autorisées sous conditions en UBa :
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, aux bureaux et au commerce, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès
Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique. Le portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

Tout nouvel accès sur la RD562 est interdit.

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

Voiries
Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité soit :

- 4 mètres si le nombre d'habitations desservies est inférieur à 10 habitations ;
- 5 mètres si le nombre d'habitations desservies est compris entre 11 et 50 habitations ;
- 6 mètres si le nombre d'habitations desservies est supérieur à 50 habitations ;

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) établit au droit du domaine public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du domaine public.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

Eaux pluviales
Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.
Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé,0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin . Ces données sont a retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

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).

Réseaux câblés
Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination de logements ou d'activités, les immeubles collectifs, lotissements, etc., un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :
- à une distance supérieure ou égale à 35 m de l'axe de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitations autorisées
- à une distance supérieure ou égale à 25 m de l'axe de la RD 562 pour les constructions autres qu'habitation autorisées
- à une distance supérieure ou égale à 15 m de l'alignement de la RD 19 et de la RD563
- à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.
- si les constructions avoisinantes autorisées ont une implantation différente de celles imposées ci-dessus, dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Canaux et cours d'eau
Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.

Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres en UB et UBa, et 6 m en UBb.

Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 m),
- Aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 3 m minimum,
- Pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Ces dispositions s'appliquent également à l'intérieur des opérations d'aménagement susceptibles d'être autorisées.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL *(CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)*

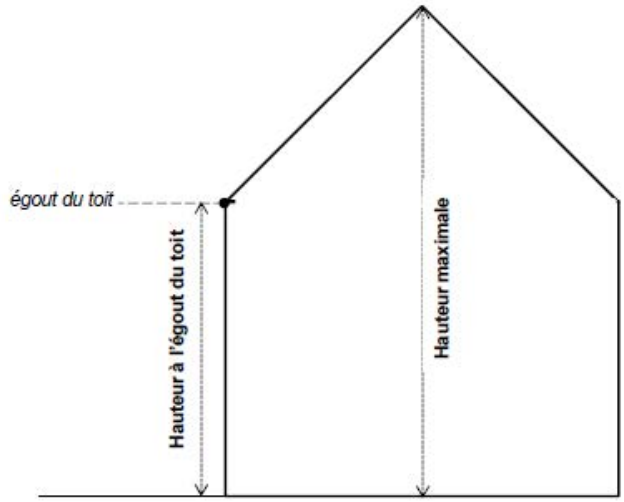
En UB, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 40 %.

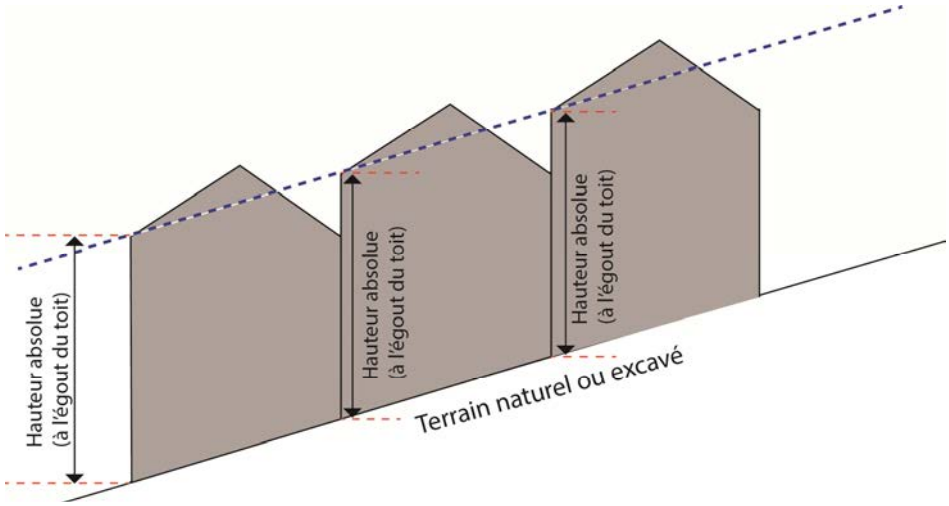
En UBa, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 30 %.

En UBb, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 25 %.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





En UB

La hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 9 mètres.

En UBa et UBb

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres.
- Cette hauteur est portée à 9 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et aux établissements recevant du public (ERP).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 architecturales et patrimoniales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conception et adaptation au terrain *(Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)*

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. …….
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Des toitures terrasses non accessibles ou autres types de couverture pourront être admis, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.

En UB

- Les terrasses découvertes par échancrure de toit sont interdites.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits.

En UBa et UBb

D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleur déposé en mairie.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Les imitations de matériaux tels 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 aggloméré ou briques creuses non revêtus d'enduits.
- Les finitions d'enduits rustiques.
- Les revêtements plastiques épais.
- Les marquises (auvents métalliques vitrés).

Les menuiseries : matériaux et peintures

Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils respectent la typologie de l'architecture locale.

Clôtures

- Sur rue et en limite séparative, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boites aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées :

- Soit d'un mur plein, seulement sur limites séparatives et à condition d'être réalisé soit en pierres apparentes appareillées ou sèche soit en maçonnerie enduite. La couleur de l'enduit devant s'harmoniser à celle des constructions environnantes
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,70 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une grille ou d'un grillage posés sur des piquets scellés au sol
  Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Enseignes
Les enseignes doivent être conformes au Règlement Local de Publicité adopté le 26 Juin 2013, donné en annexe du PLU.

Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique et les appareils de climatisation sont interdits en façades vues depuis le domaine public.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m² de SDP,
- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Le stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays, non allergènes.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.
La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En UB

10% au moins du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

En UBa

20 % au moins du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

En UBb

30% au moins du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitat collectif privilégieront une double orientation des logements.

Excepté en UB, la pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiées :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

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

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.

CHAPITRE III - ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine périphérique à moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, située en plaine.
Deux zones sont à distinguer :

- **UCa** : zone présentant une mixité des fonctions urbaines : habitat, artisanat, commerces et services de proximité, moyenne surface commerciale, équipements publics. Cette zone peut accueillir des hébergements hôteliers.
- **UCb** : principalement dédiée à l'habitat, où prédominent les maisons individuelles.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- Affouillement et exhaussement

<u>En UCb</u>

- les constructions ou installations destinées au commerce et à l'artisanat, aux services et aux bureaux

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- les programmes de logements et opérations d'ensemble comportant plus de 20 logements, ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs conventionnés répondant au critère des articles 55 de la loi SRU. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble. Le nombre est arrondi à l'unité supérieure.
- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

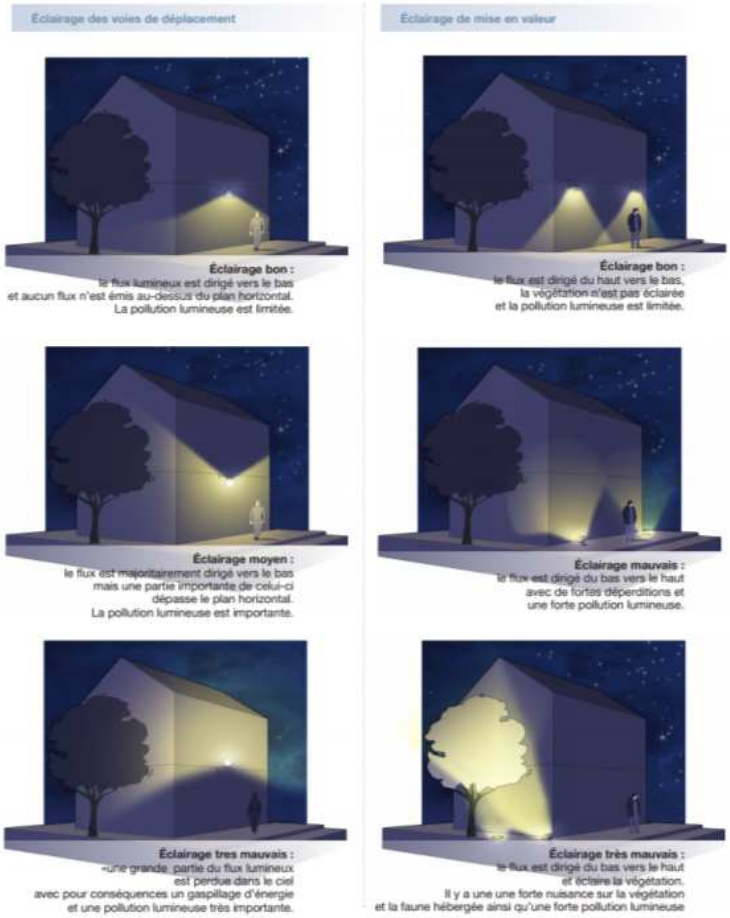
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UC.

<u>En UCa</u>

- les constructions ou installations destinées aux commerces, services, bureaux et à l'artisanat sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les installations classées soumises à déclaration ou enregistrement nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du tissu urbain 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.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- L'éclairage public est autorisé sous conditions :
  Privilégier les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
  Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
  Eclairer vers le sol uniquement et de manière limitée ;
  Prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheurde mouvement ou IR.
  Utiliser de préférence des ampoules au sodium et prévoir une installation minimale de lampadaires, vérifier leur puissance.
  Interdire les éclairages vers les zones naturelles et boisées.
- L'éclairage privé est autorisé sous réserve de respecter les prescriptions suivantes (schéma) :



ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique. Le portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

Tout nouvel accès sur la RD 19 et la RD 563 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

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

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage, les accès (entretien, circulations douces) seront disposés de manière à préserver la forêt galerie (placés là où les arbres sont absents et/ou peu représentatifs)

Voiries

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité soit :

- 4 mètres si le nombre d'habitations desservies est inférieur à 10 habitations ;
- 5 mètres si le nombre d'habitations desservies est compris entre 11 et 50 habitations ;
- 6 mètres si le nombre d'habitations desservies est supérieur à 50 habitations ;

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) établit au droit du domaine public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du domaine public.
L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.
Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.

Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé,0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin . Ces données sont a retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

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).

Réseaux câblés
Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination de logements ou d'activités, les immeubles collectifs, lotissements, etc., un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :
- à une distance supérieure ou égale à 35 m de l'axe de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitations autorisées
- à une distance supérieure ou égale à 25 m de l'axe de la RD 562 pour les constructions autres qu'habitation autorisées
- à une distance supérieure ou égale à 15 m de l'alignement de la RD 19 et de la RD563
- à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.
- si les constructions avoisinantes autorisées ont une implantation différente de celles imposées ci-dessus, dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Canaux et cours d'eau
Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.

Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), et en-dehors des espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 définissant une bande de part et d'autre des cours d'eau à protéger, la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :
- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 m),
- Aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 3 m minimum,
- Pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

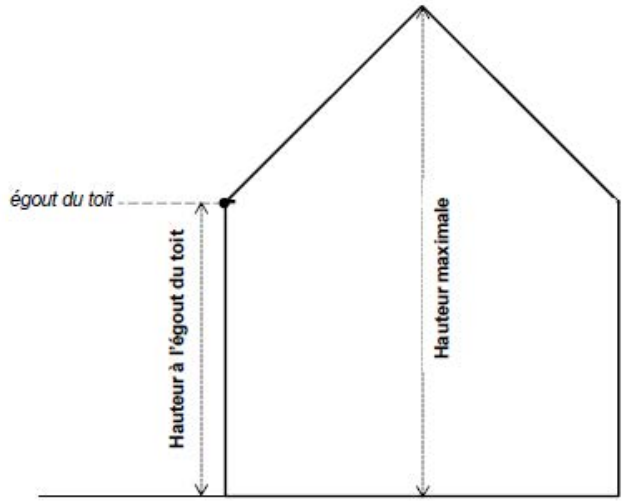
ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

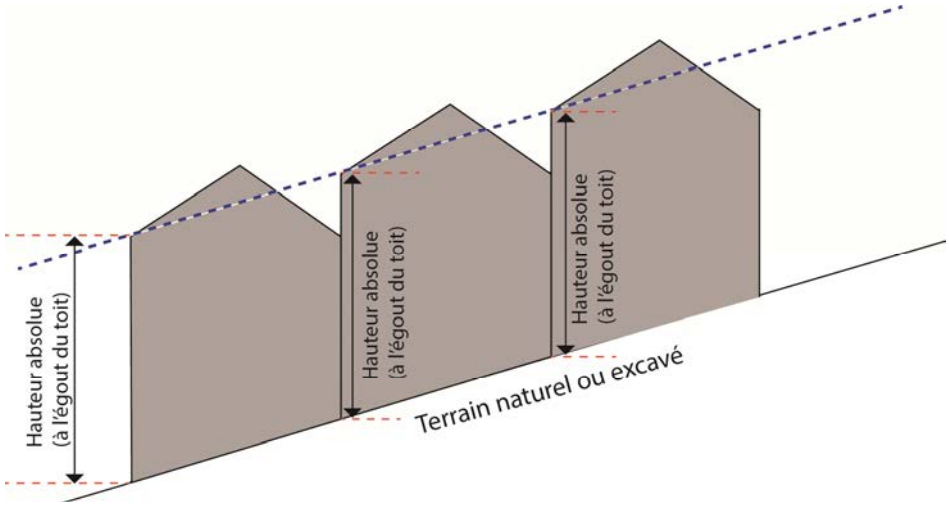
En UCa : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 20 %.

En UCb : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 15 %.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





En UCa

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres.
- Cette hauteur est portée à 9 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'équipement public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage, et notamment par rapport aux cônes de vue vers le village perché.

En UCb

- La hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 architecturales et patrimoniales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conception et adaptation au terrain *(Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)*

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. ….
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleur déposé en mairie.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Les imitations de matériaux tels 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 aggloméré ou briques creuses non revêtus d'enduits.
- Les finitions d'enduits rustiques.
- Les revêtements plastiques.
- Les marquises (auvent métalliques vitrés)

Les menuiseries : matériaux et peintures

- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils respectent la typologie de l'architecture locale.

Clôtures

- Sur rue et en limite séparative, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boites aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées :

- Soit d'un mur plein, seulement sur limites séparatives et à condition d'être réalisé soit en pierres apparentes appareillées ou sèche soit en maçonnerie enduite. La couleur de l'enduit devant s'harmoniser à celle des constructions environnantes
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,70 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive avec des essences non allergènes. La liste donnée par le Conseil Départemental

du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).
- Soit d'une grille ou d'un grillage posés sur des piquets scellés au sol
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage, toute clôture est interdite (sauf les clôtures temporaires pour le pâturage d'animaux), afin d'éviter d'endommager le système racinaire des arbres et de représenter un obstacle à l'écoulement des eaux en crue.

Enseignes
Les enseignes doivent être conformes au Règlement Local de Publicité adopté le 26 Juin 2013, donné en annexe du PLU.

Divers
- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique et les appareils de climatisation sont interdits en façades vues depuis le domaine public.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles
- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m² de SDP,
- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement
- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Le stationnement des vélos et deux roues
- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage :

- la plantation d'espèces invasives est à proscrire. Il est recommandé de toujours mettre en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, issues de souches de provenance locale.
- tout abattage d'arbre est interdit (sauf en cas de danger ou de nécessité écologique et sur la base d'une expertise. Ladite expertise précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve) ;
- avant tout abattage, vérifier que l'arbre n'est pas occupé par une espèce animale protégée (telle que les chauves-souris). Si l'abattage est incontournable, des mesures de substitution seront mises en place (nichoirs par exemple)

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :
- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En UCa
- Pour les constructions à usage de commerce, 20% au moins du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.
- Pour toutes les autres constructions, 40% au moins du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

En UCb
50% au moins du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitat collectif privilégieront une double orientation des logements.

La pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiées :
- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

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

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination en habitation, bureaux, commerce, artisanat et hébergement hôtelier.

CHAPITRE III - ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine périphérique à densité moyenne à faible, bâtie en ordre discontinu, située en plaine et dans les espaces collinaires.

Trois zones sont à distinguer :

- **UDa** : zone d'habitat à densité moyenne.
- **UDb** : zone d'habitat à densité moyenne à faible.
- **UDc** : zone d'habitat à densité faible, présentant un caractère naturel et paysager à préserver.

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou enregistrement.
- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier
- les constructions ou installations destinées au commerce et à l'artisanat, aux services et aux bureaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à la fonction d'entrepôt
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- Affouillement et exhaussement

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

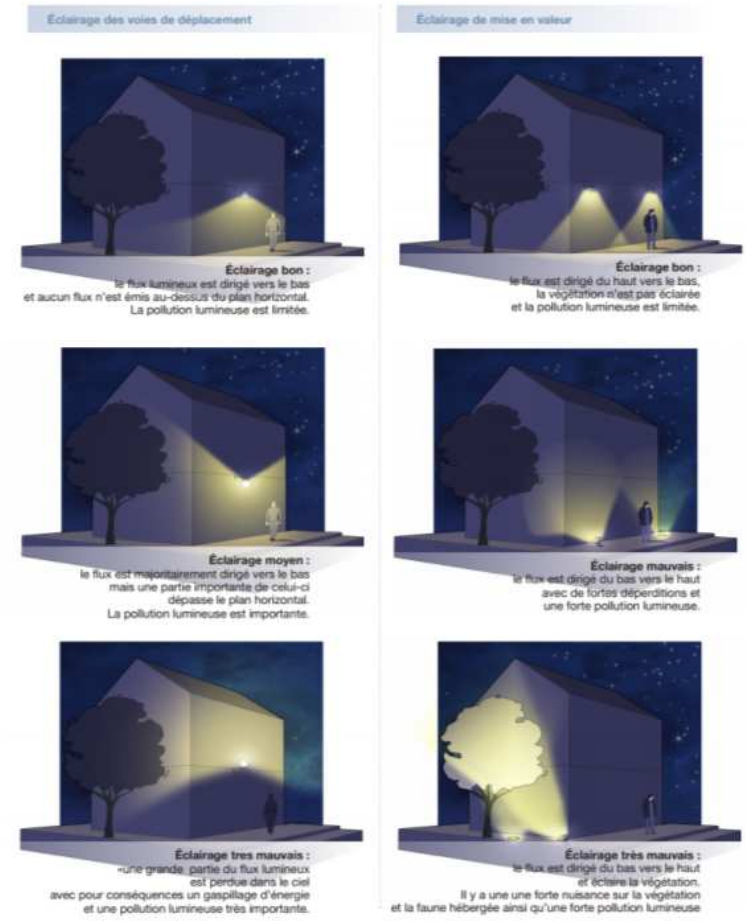
Sont autorisées sous conditions :

- les programmes de logements et opérations d'ensemble comportant plus de 20 logements, ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs conventionnés répondant au critère des articles 55 de la loi SRU. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble. Le nombre est arrondi à l'unité supérieure.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UD.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- L'éclairage public est autorisé sous conditions :
  Privilégier les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
  Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
  Eclairer vers le sol uniquement et de manière limitée ;
  Prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR.
  Utiliser de préférence des ampoules au sodium et prévoir une installation minimale de lampadaires, vérifier leur puissance.
  Interdire les éclairages vers les zones naturelles et boisées.
- L'éclairage privé est autorisé sous réserve de respecter les prescriptions suivantes (schéma) :



ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique. Le portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

Tout nouvel accès sur la RD 19, RD 562 et la RD 563 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

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

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage, les accès (entretien, circulations douces) seront disposés de manière à préserver la forêt galerie (placés là où les arbres sont absents et/ou peu représentatifs)

Voiries

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité soit :

- 4 mètres si le nombre d'habitations desservies est inférieur à 10 habitations ;
- 5 mètres si le nombre d'habitations desservies est compris entre 11 et 50 habitations ;
- 6 mètres si le nombre d'habitations desservies est supérieur à 50 habitations ;

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) établit au droit du domaine public.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du domaine public.
L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.
Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé,0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin . Ces données sont a retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

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).

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination de logements ou d'activités, les immeubles collectifs, lotissements, etc., un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :
- à une distance supérieure ou égale à 35 m de l'axe de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitations autorisées
- à une distance supérieure ou égale à 25 m de l'axe de la RD 562 pour les constructions autres qu'habitation autorisées
- à une distance supérieure ou égale à 15 m de l'alignement de la RD 19 et de la RD563
- à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé) .

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.
- si les constructions avoisinantes autorisées ont une implantation différente de celles imposées ci-dessus, dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Canaux et cours d'eau
Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.
Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), et en-dehors des espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 définissant une bande de part et d'autre des cours d'eau à protéger, la marge de recul s'applique à une bande de :
- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.
Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :
- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,

- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 m),
- Aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 3 m minimum,
- Pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Ces dispositions s'appliquent également à l'intérieur des opérations d'aménagement susceptibles d'être autorisées.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

En UDa : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 12 %.

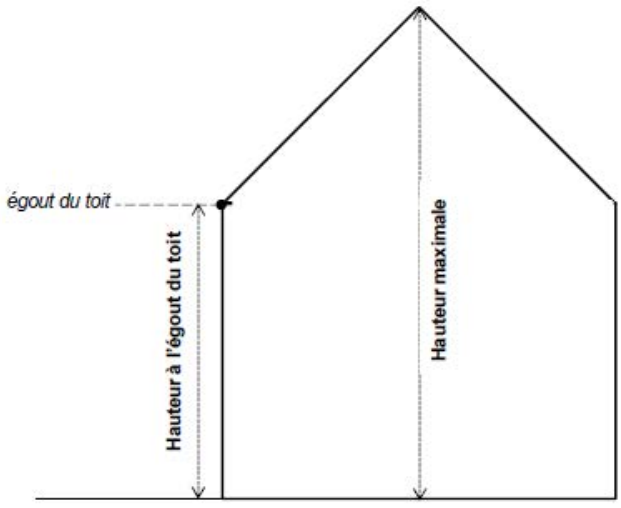
En UDb : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 10 %.

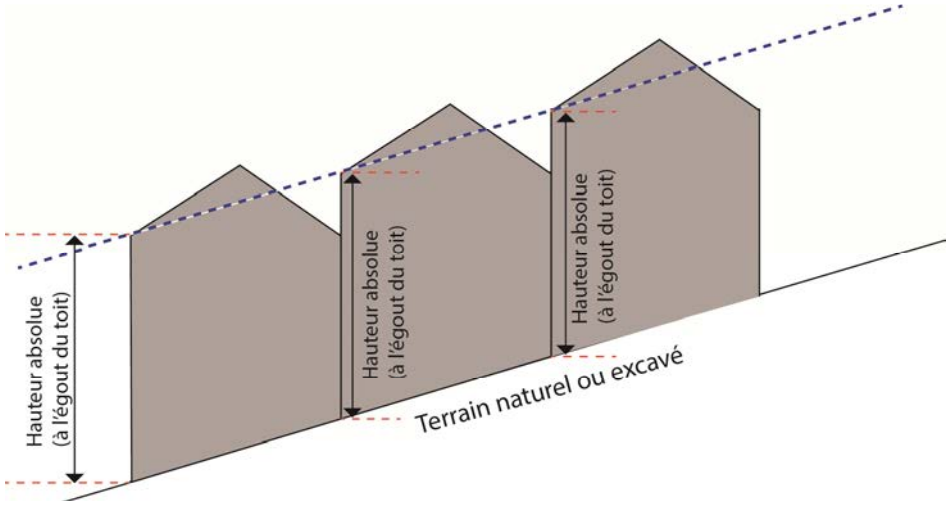
En UDc : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 7 %.

ARTICLE UD.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres.
- Cette hauteur est portée à 9 m pour les constructions à usage d'équipement public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 architecturales et patrimoniales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conception et adaptation au terrain *(Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)*

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.

- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en oeuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- La teinte des façades sera obligatoirement en harmonie avec les couleurs traditionnelles des enduits utilisés dans la région.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleur déposé en mairie.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Les imitations de matériaux tels 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 aggloméré ou briques creuses non revêtus d'enduits.
- Les finitions d'enduits rustiques.
- Les revêtements plastiques.

Les menuiseries : matériaux et peintures

- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils respectent la typologie de l'architecture locale.

Clôtures

- Sur rue et en limite séparative, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boites aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées :

- Soit d'un mur plein, seulement sur limites séparatives et à condition d'être réalisé soit en pierres apparentes appareillées ou sèche soit en maçonnerie enduite. La couleur de l'enduit devant s'harmoniser à celle des constructions environnantes
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,70 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une grille ou d'un grillage posés sur des piquets scellés au sol
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme (« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »).

En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage, toute clôture est interdite (sauf les clôtures temporaires pour le pâturage d'animaux), afin d'éviter d'endommager le système racinaire des arbres et de représenter un obstacle à l'écoulement des eaux en crue.

Enseignes

Les enseignes doivent être conformes au Règlement Local de Publicité adopté le 26 Juin 2013, donné en annexe du PLU.

Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique et les appareils de climatisation sont interdits en façades vues depuis le domaine public.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE UD.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Le stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage :

- la plantation d'espèces invasives est à proscrire. Il est recommandé de toujours mettre en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, issues de souches de provenance locale.
- tout abattage d'arbre est interdit (sauf en cas de danger ou de nécessité écologique et sur la base d'une expertise. Ladite expertise précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve) ;
- avant tout abattage, vérifier que l'arbre n'est pas occupé par une espèce animale protégée (telle que les chauves-souris). Si l'abattage est incontournable, des mesures de substitution seront mises en place (nichoirs par exemple)

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En UDa

50% au moins du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

En UDb
60% au moins du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

En UDc
70% au moins du terrain d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitat collectif privilégieront une double orientation des logements.

La pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiées :
- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

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

Toute nouvelle construction à usage d'habitation et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant.

CHAPITRE V - ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à l'implantation d'activités artisanales, de services, et d'aires de stationnement de véhicules de transports en commun nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Elle comprend une sous-zone UEc, dans lequel les commerces sont autorisés. Il s'agit de la partie nord de la zone d'activités, sur laquelle est implanté un commerce.

Tout aménagement ou construction réalisé devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « 4 chemins ».

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

En UE, sont interdits :

- les constructions ou installations destinées au commerce.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- les installations classées, à condition que :
  - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
  - les activités ne présentent pas de danger, d'inconvénients susceptibles de gêner l'implantation de constructions et le bon fonctionnement des activités sur tout ou partie de la zone
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements à raison :
  - d'un logement par activité, lot et unité foncière,
  - d'une surface de plancher maximale autorisée de 30 m².
  - d'être accolées ou intégrées aux locaux professionnels et présenter une architecture d'ensemble harmonieuse.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- les parcs publics de stationnement.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UE.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès
Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique. Le portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

Tout nouvel accès sur la RD 562 et la RD 4 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

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

Voiries
Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 5 mètres.
Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) établit au droit du domaine public.

Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du domaine public.
L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

En UEb
Les activités de restaurants doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

Eaux pluviales
Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.
Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé, 0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin. Ces données sont à retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

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).

Réseaux câblés
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis a l'article UE.2 sont interdits
Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination de logements ou d'activités, les immeubles collectifs, lotissements, etc., un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans les cas ci-après :
- à une distance supérieure ou égale à 25 m de l'axe de la RD562
- à une distance supérieure ou égale 15 m de l'axe de la RD4

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Canaux et cours d'eau
Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.
Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres ;

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres.

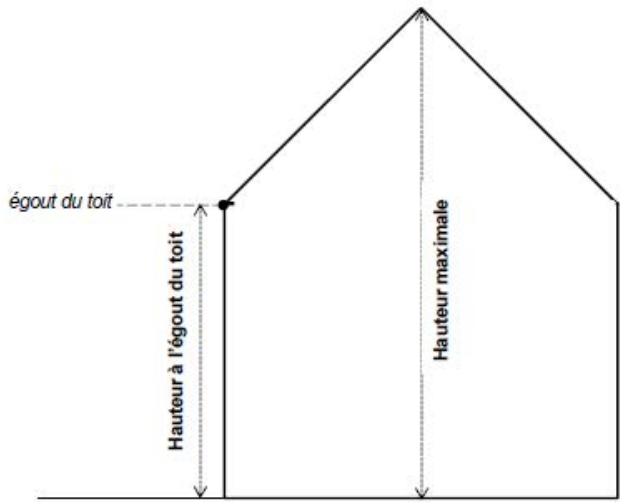
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

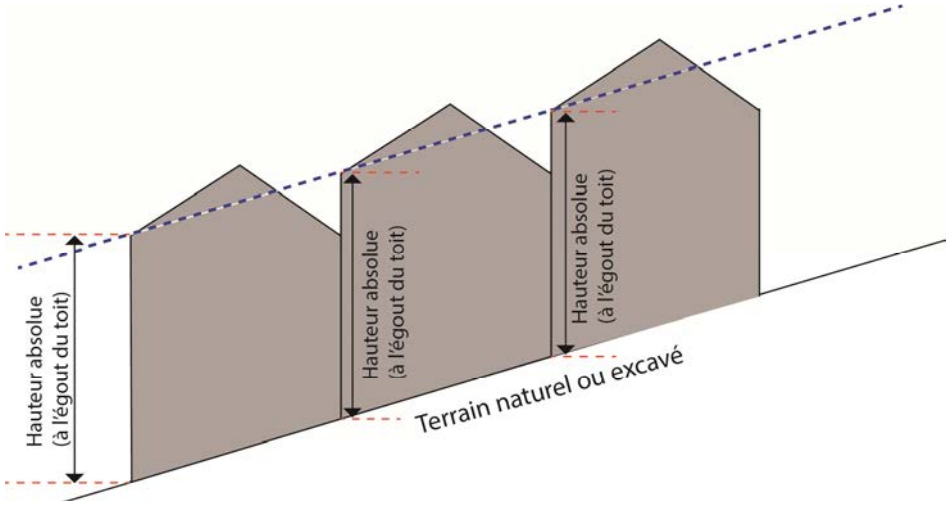
ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 50 %.

ARTICLE UE.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





Pour les bâtiments autorisés, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 9 mètres, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conception et adaptation au terrain *(Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)*

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.
- Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.
- Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau.
- Les dépôts, aires de parking ou de déchargement seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis la voie.
- La conception architecturale du bâtiment ainsi que son orientation devront favoriser l'économie d'énergie. La prise en compte de l'ensoleillement, de l'exposition aux vents feront l'objet d'une fiche descriptive joint à la présentation générale du projet.

Volumétrie

- La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, espace de stockage) : on évitera les « camouflages » de structure.
- La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

Toitures

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable de types panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont obligatoires sur les façades et/ou toitures orientées au Sud et à l'Ouest.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle,
- Des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée et si elles sont compatibles avec l'architecture des bâtiments voisins.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en oeuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits

Le choix des matériaux entre les différents lots, le bâti et le paysage environnant devra être en harmonie.

Les façades admises :

- en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique, ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés au début du paragraphe.
- en matériau industriel, panneaux composites…) devront s'harmoniser sur une gamme de couleurs grises plus ou moins clair. Une gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.
- le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Les matériaux de type bardage.

Les façades donnant sur les voies principales de la zone d'activités ne seront pas des façades aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.
Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Clôtures et entrées des lots

- Sur rue et en limite séparative, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive avec des essences non allergènes. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).
- Le soubassement sera constitué de matériaux nobles ou sera enduit.
- Il est strictement interdit de doubler les clôtures de canisses ou de toiles occultantes de couleur.
- En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
- Les entrées de lots doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble (matériaux, couleurs, enseignes, hauteurs…).
- L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
- Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Enseignes

- Les enseignes doivent être conformes au Règlement Local de Publicité adopté le 26 Juin 2013, donné en annexe du PLU.

Divers

- Un espace d'accueil pour les containers à poubelles accessible par les services de ramassage collectif sera intégré dans les murs du portail. Les murs de cet espace ne devront pas dépasser la hauteur de 1,50m et préserver une visibilité suffisante aux automobilistes pour effectuer la sortie dans de bonne condition sur la voie publique.

- Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteur) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant, de la sorte, toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens.
- Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,…) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie. Ils sont imbriqués ou accolés au volume principal et leur implantation doit tenir compte, de préférence, de l'environnement du projet de construction (zone résidentielle,…).
- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE UE.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Bureaux : 1 place par 50 m² de surface de plancher.
- Restaurant : 1 place par 20 m² de surface de plancher.
- Artisanat : 1 place par 60 m² de surface de plancher.
- Autre activité : 1 place par 60 m² surface de plancher.

Le stationnement des vélos et deux roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues…) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

20% au moins de la surface d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable de types panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont obligatoires sur les façades et/ou toitures orientées au Sud et à l'Ouest.

La pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiées :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

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

Toute nouvelle construction devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination.

CHAPITRE V - ZONE UG

La zone UG est une zone correspondant au site de la gendarmerie, ainsi qu'aux logements de fonction qui sont nécessaires.

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les occupations du sol et installations classées non destinées ou liées à la gendarmerie et à son fonctionnement, hormis celles visées à l'article UG.2
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de la gendarmerie.
- les constructions et installations nécessaires aux activités de la zone : hébergement de fonction, locaux techniques ou administratifs, etc., à condition qu'elles soient compatible avec l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- les parcs de stationnement destinés à l'accueil du public.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UG.

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout nouvel accès sur la RD 562 et la RD 4 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Voiries

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 5 mètres.
Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public.

Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain du projet.

Eaux pluviales
Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.
Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé, 0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin. Ces données sont à retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

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).

Réseaux câblés
Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination de logements ou d'activités, les immeubles collectifs, lotissements, etc., un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans les cas ci-après :
- à une distance supérieure ou égale à 25 m de l'axe de la RD562
- à une distance supérieure ou égale 15 m de l'axe de la RD4

Canaux et cours d'eau
Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.
Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres ;

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

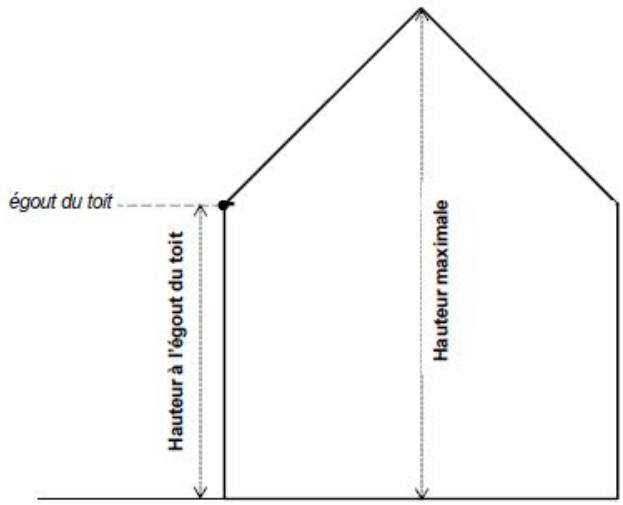
Non réglementé.

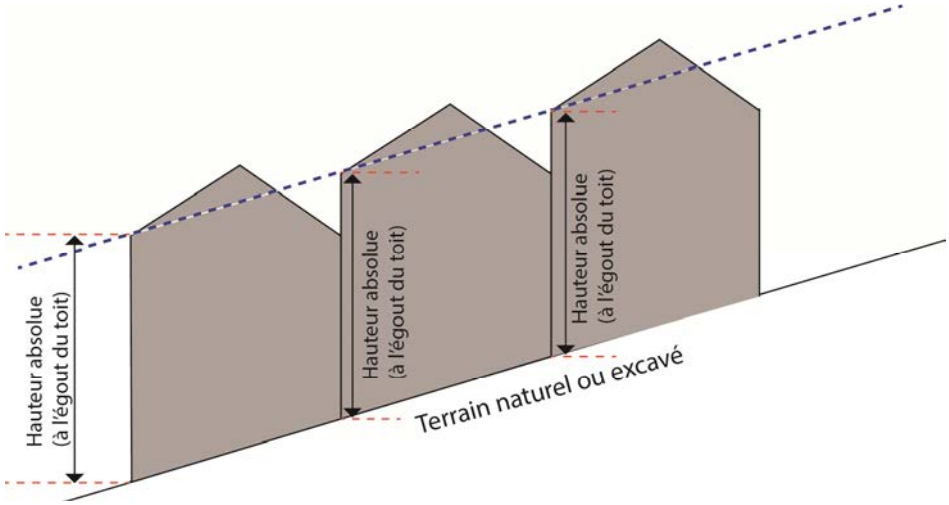
ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes sera fixée au cas par cas en fonction des besoins.

ARTICLE UG.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





Pour les bâtiments autorisés, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conception et adaptation au terrain *(Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)*

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.
- La conception architecturale du bâtiment ainsi que son orientation devront favoriser l'économie d'énergie. La prise en compte de l'ensoleillement, de l'exposition aux vents feront l'objet d'une fiche descriptive joint à la présentation générale du projet.

Volumétrie

- La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction.
- La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

Toitures

- Les couvertures peuvent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle,
- Des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.

- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en oeuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits
Le choix des matériaux et des couleurs du bâti devra être en harmonie avec le paysage environnant.

Les façades admises :
- en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique.
- D'autres types de matériaux sont admis sous réserve de s'harmoniser sur une gamme de couleurs. Une gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

Sont interdits
- Les teintes vives.
- Les matériaux de type bardage.

Clôtures et entrées des lots
- Sur rue et en limite séparative, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les clôtures ne dépasseront pas 2 m et seront composées d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive. Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).
- Le soubassement sera constitué de matériaux nobles ou sera enduit.
- Les clôtures pleines, en façade des voies (principales et secondaires), sont interdites. En limite séparative, elles pourront être autorisées, exceptionnellement, lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
- Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Enseignes
Les enseignes doivent être conformes au Règlement Local de Publicité adopté le 26 Juin 2013, donné en annexe du PLU.

Divers
- Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,…) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie. Ils sont imbriqués ou accolés au volume principal et leur implantation doit tenir compte, de préférence, de l'environnement du projet de construction (zone résidentielle,…).
- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

ARTICLE UG.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Pour les bâtiments liés à l'activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis.

Le stationnement des vélos et 2 roues motorisées
Pour les bâtiments liés à l'activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des 2 roues (motorisées et non motorisées) devra être formulée lors de la demande de permis.

Il en est de même pour tout changement de destination.
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues…) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences du pays non allergènes.
La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

20% au moins de la surface d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

La pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiées :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

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

Toute nouvelle construction devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant, sauf s'il y a changement de destination.

CHAPITRE V - ZONE UL

La zone UL est une zone destinée à l'implantation d'équipements publics : établissements scolaires et leurs annexes (terrains de sport, gymnase, etc.), équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations à usage d'habitation
- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier
- les constructions ou installations destinées à du commerce, de l'artisanat, des services et des bureaux
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes

ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, aménagements, installations et équipements sous réserve d'être liés aux activités scolaires, de sport, de loisirs et aux équipements et services publics d'intérêt général ou collectif.
- les constructions et installations nécessaires aux activités de la zone : hébergement de fonction, locaux techniques ou administratifs, etc., à condition qu'elles soient compatible avec l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- les parcs publics de stationnement
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UL.

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique. Le portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

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

Voiries
Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 5 mètres.
Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public.

Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du domaine public.
L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.
Toutes les activités de restaurants doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

Eaux pluviales
Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.
Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé, 0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin. Ces données sont à retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

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).

Réseaux câblés
Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination de logements ou d'activités, les immeubles collectifs, lotissements, etc., un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Toutefois, cette implantation pourra être différente dans les cas ci-après à une distance supérieure ou égale à 25 m de l'axe de la RD563.
Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Canaux et cours d'eau
Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.
Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres ;

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

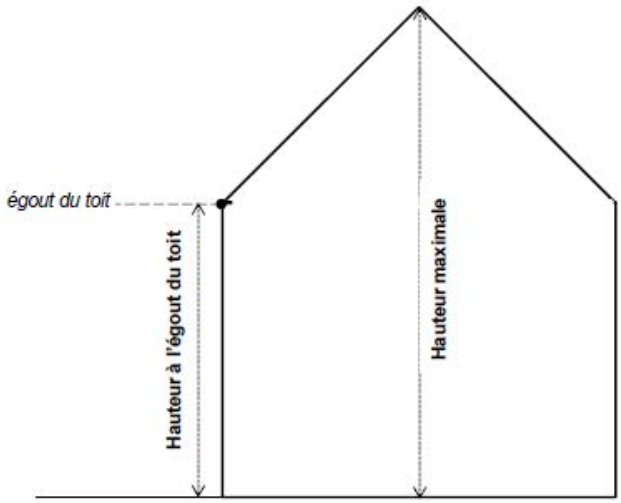
ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

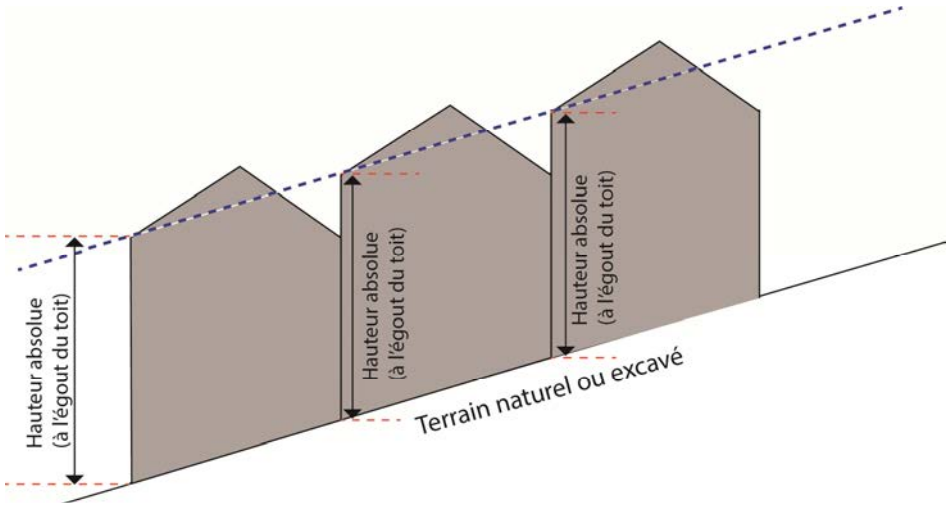
Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes sera fixée au cas par cas.

ARTICLE UL.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





Pour les bâtiments autorisés, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conception et adaptation au terrain *(Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)*

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.
- La conception architecturale du bâtiment ainsi que son orientation devront favoriser l'économie d'énergie.

Volumétrie

- La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction.
- La linéarité des volumes de grande dimension devra être rompue par un traitement végétal d'arbres de hautes tiges.

Toitures

- Les couvertures peuvent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle,
- Des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en oeuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits

Le choix des matériaux et des couleurs du bâti devra être en harmonie avec le paysage environnant.
Les façades admises :

- en maçonnerie plus enduit, finition grattée ou frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique.
- D'autres types de matériaux sont admis sous réserve de s'harmoniser sur une gamme de couleurs. Une gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Les matériaux de type bardage.

Clôtures et entrées des lots

- Sur rue et en limite séparative, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les clôtures ne dépasseront pas 2 m et seront composées d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive. Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).
- Le soubassement sera constitué de matériaux nobles ou sera enduit.
- En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
- Les clôtures pleines, en façade des voies (principales et secondaires), sont interdites. En limite séparative, elles pourront être autorisées, exceptionnellement, lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
- Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Enseignes

Les enseignes doivent être conformes au Règlement Local de Publicité adopté le 26 Juin 2013, donné en annexe du PLU.

Divers

- Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,…) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie. Ils sont imbriqués ou accolés au volume principal et leur implantation doit tenir compte, de préférence, de l'environnement du projet de construction (zone résidentielle,…).
- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

ARTICLE UL.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.

Le stationnement des vélos et 2 roues motorisées

Pour les bâtiments liés aux activités scolaires, sportives et ludiques, une estimation des besoins en stationnement des 2 roues (motorisées et non motorisées) devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.

Il en est de même pour tout changement de destination.
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues…) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).
Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergène pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

20% au moins de la surface d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

ARTICLE UL.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

La pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiées :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

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

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE UM

Cette zone est réservée aux sports aériens, à l'aérodrome ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à son fonctionnement, et à de l'hébergement touristiques favorisant les activités implantées.

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone AU devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP Tourisme

ARTICLE UM.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les occupations du sol et installations classées non destinées ou liées aux activités sportives ou touristiques hormis celles visées à l'article UM.2
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-homes.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- exhaussements et affouillements

ARTICLE UM.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- les constructions et installations nécessaires aux activités de la zone : hébergement collectif, bureaux, entrepôts, hangars, locaux techniques ou administratifs, etc., à condition qu'elles n'entraînent pas de pollutions ni de nuisances pour les activités aéronautiques, et qu'elles soient compatibles avec l'environnement.
- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient nécessaires exclusivement aux besoins de la zone
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou la sécurité de l'aérodrome à raison d'une surface de plancher maximale autorisée de 30 m²
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- les parcs publics de stationnement
- les constructions et utilisations à réalisation musée de la conservation du patrimoine aéronautique
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone UM.

ARTICLE UM.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès
Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.
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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique. Le portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

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

Voiries
Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 5 mètres.
Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE UM.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP).

Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du domaine public.
Les activités de restaurants doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.
L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales
Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.
Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé, 0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin. Ces données sont à retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

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).

Réseaux câblés
Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination de logements ou d'activités, les immeubles collectifs, lotissements, etc., un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UM.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement actuel (ou futur s'il est prévu en emplacement réservé) des voies et des emprises publiques, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Canaux et cours d'eau
Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.

Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 UM.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres ;

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

Non réglementé

ARTICLE UM.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

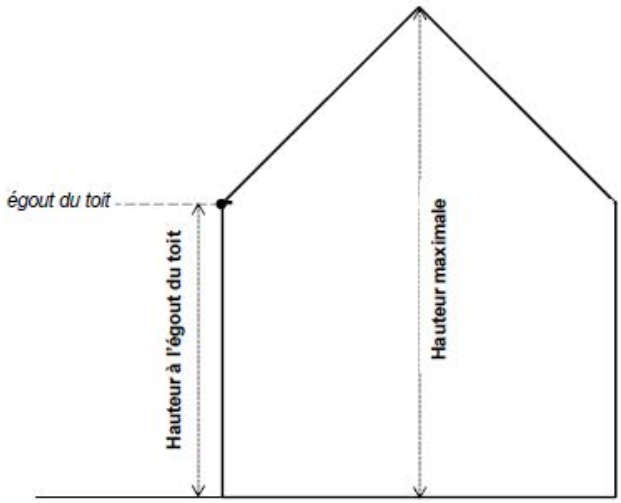
L'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes sera fixée au cas par cas.
En lien avec l'orientation d'Aménagement et de Programmation, les emprises maximum au sol sont fixées à :

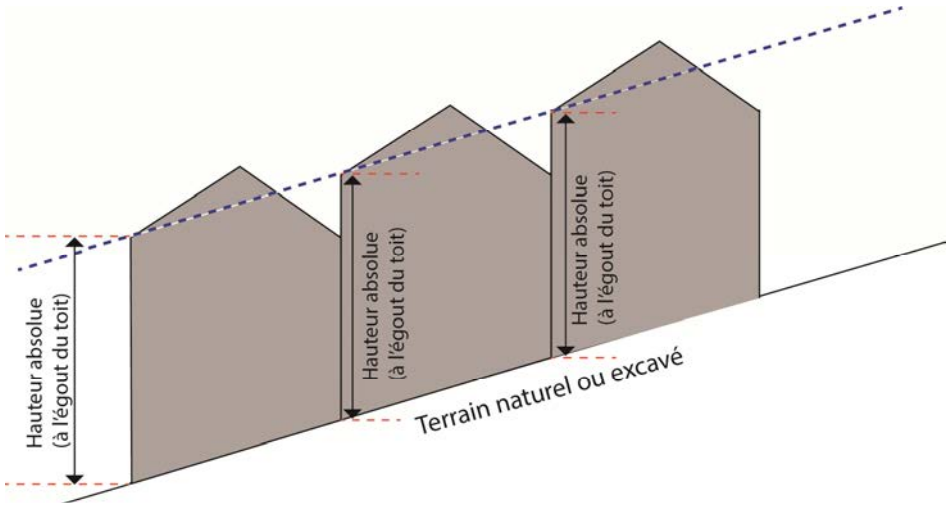
- 5500 m² pour la partie Nord
- 3000 m² pour la partie Sud

ARTICLE UM.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





Pour les bâtiments autorisés, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux conditions de sécurité de la zone.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UM.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage et aux conditions de sécurité de la zone.

Conception et adaptation au terrain *(Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)*

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.
- Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

Volumétrie

- La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction.

Toitures

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable de types panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont obligatoires sur les façades et/ou toitures orientées au Sud et à l'Ouest.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle.
- Des toitures terrasses non accessibles ou autres types de couverture pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en œuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits

Le choix des matériaux et des couleurs du bâti devra être en harmonie avec le paysage environnant.
Les façades admises :

- en maçonnerie enduite, finition grattée ou frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique.
- D'autres types de matériaux sont admis sous réserve de s'harmoniser sur une gamme de couleurs. Une gamme chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.
- Les teintes vives doivent être limitées.

Clôtures et entrées des lots

- La clôture doit être implantée en limite de propriété (sur rue et en limite séparative).
- Les clôtures ne dépasseront pas 2 m et seront composées d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,60 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive. Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).
- Le soubassement sera constitué de matériaux nobles ou sera enduit.
- En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
- Les clôtures pleines, en façade des voies (principales et secondaires), sont interdites.
- Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Divers

- Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,…) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie. Ils sont imbriqués ou accolés au volume principal et leur implantation doit tenir compte, de préférence, de l'environnement du projet de construction (zone résidentielle,…).
- Les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

ARTICLE UM.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles
Une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.
Ils ne pourront être inférieurs à :

- Pour les hôtels ou autre hébergement collectif : 1 place par chambre,
- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : 1 place pour 60 m² de SDP,

Le stationnement des vélos et 2 roues motorisées
Une estimation des besoins en stationnement des 2 roues (motorisées et non motorisées) devra être formulée lors de la demande de permis, en fonction de l'activité.

Il en est de même pour tout changement de destination.
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UM.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues…) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle, les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.
La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

ARTICLE UM.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable de types panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont obligatoires sur les façades et/ou toitures orientées au Sud et à l'Ouest.

La pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales, ainsi qu'au fonctionnement des activités liées à l'aérodrome (par exemple, éviter toute gêne visuelle pour les appareils en vol).

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiées :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Enfin, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

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

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future.
Elle comprend plusieurs secteurs :

- Des secteurs destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation (dont certaines soumises à un risque inondation « r »): 1AUar (zone d'urbanisation future présentant un risque de ruissellement), 1AUb (zone d'urbanisation future avec une densité modérée).
- Des secteurs destinés à accueillir des activités touristiques : 1AUtc (deux campings), 1AUth (hébergements hôteliers incluant une restauration).

Elle correspond à un secteur à urbaniser à court et moyen terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation n'est pas subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus.

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone AU devra être compatible avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : OAP Tourisme

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toutes les zones 1AU :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou enregistrement
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les nouvelles constructions, installations, changements de destination, destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux bureaux
- L'installation isolée de caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrière et la décharge de matériaux inertes
- exhaussements et affouillements des sols

Sont interdits également en 1AUar, 1AUb:

- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs
- les constructions ou installations destinées aux commerces

Sont interdits également en 1AUtc et 1AUth :

- toute occupation du sol, toute construction nouvelle, changement de destination ou extension des constructions existantes à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article 1AU.2 ;

Sont interdits également en 1AUth :

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que l'aménagement de terrain affectés à de l'habitation légère de loisirs

Sont interdits également en 1AUtc :

- les constructions ou installations destinées à de l'hébergement hôtelier

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

La zone 1AUar pourra être ouverte à l'urbanisation une fois les travaux réalisés pour diminuer le risque de façon significative.

Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, les clôtures et portails sont autorisées ainsi que les annexes sauf pour la zone 1AUar.

Sont autorisées sous conditions dans toutes les zones 1AU :

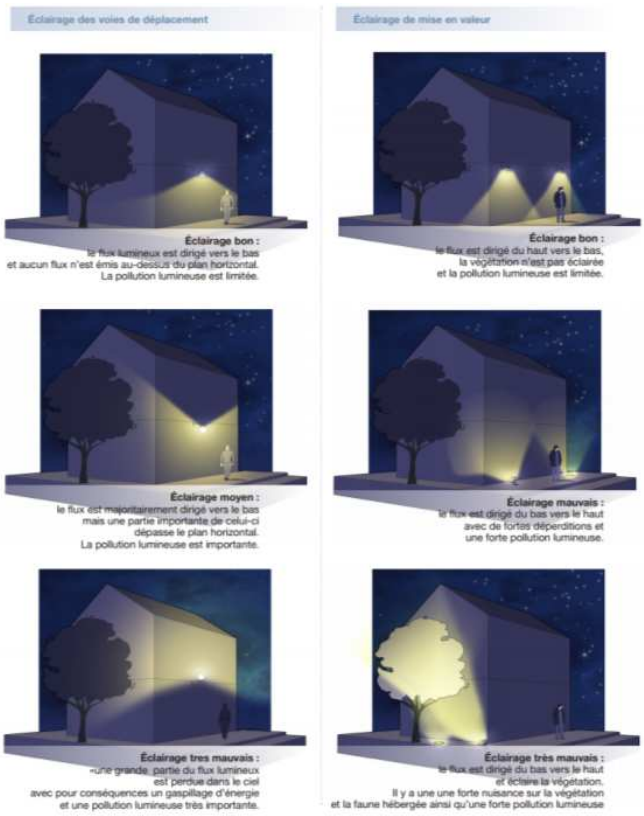
- les programmes de logements et opérations d'ensemble comportant plus de 20 logements, ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs conventionnés répondant au critère des articles 55 de la loi SRU. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble. Le nombre est arrondi à l'unité supérieure.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone 1AU.

Sont également autorisées sous conditions en 1AUtc et 1AUth

- les constructions ou installations destinées aux services et commerces, sous réserve que ces activités soient directement liées au fonctionnement et aux besoins des activités touristiques implantées.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités implantées.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- L'éclairage public est autorisé sous conditions :
  - Privilégier les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
  - Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
  - Eclairer vers le sol uniquement et de manière limitée ;
  - Prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR.
  - Utiliser de préférence des ampoules au sodium et prévoir une installation minimale de lampadaires, vérifier leur puissance.
  - Interdire les éclairages vers les zones naturelles et boisées.
- L'éclairage privé est autorisé sous réserve de respecter les prescriptions suivantes (schéma) :



ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès
Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique. Le portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

Tout nouvel accès sur la RD 19, la RD 562 et la RD 563 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

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

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage, les accès (entretien, circulations douces) seront disposés de manière à préserver la forêt galerie (placés là où les arbres sont absents et/ou peu représentatifs)

Voiries
Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité soit :

- 4 mètres si le nombre d'habitations desservies est inférieur à 10 habitations ;
- 5 mètres si le nombre d'habitations desservies est compris entre 11 et 50 habitations ;
- 6 mètres si le nombre d'habitations desservies est supérieur à 50 habitations ;

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) au droit du domaine public.

Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement établi au droit du terrain du projet.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.
Toutes les activités de restaurants doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif (solution d'assainissement collectif parfois inadaptée), l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales
Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.
Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé,0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin . Ces données sont a retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.
Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.
Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

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).

Réseaux câblés
Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) pourront être réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination de logements ou d'activités, les immeubles collectifs, lotissements, etc., un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :
- à une distance supérieure ou égale à 35 m de l'axe de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitations autorisées
- à une distance supérieure ou égale à 25 m de l'axe de la RD 562 pour les constructions autres qu'habitation autorisées
- à une distance supérieure ou égale à 15 m de l'alignement de la RD 19 et de la RD563
- à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées existantes (ou futures s'il est prévu en emplacement réservé).

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport aux voies et emprises publiques ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.
- si les constructions avoisinantes autorisées ont une implantation différente de celles imposées ci-dessus, dans ce cas, l'implantation à prendre en compte sera celle établie en continuité des façades voisines.
- En limite de propriété selon les contraintes architecturales imposées par l'A.B.F.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Canaux et cours d'eau
Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.

Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), et en-dehors des espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 définissant une bande de part et d'autre des cours d'eau à protéger, la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le cas d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante par rapport à la limite séparative ne respecte pas les dispositions énoncées ci-dessus, l'extension au sol de cette construction et/ou sa surélévation seront admises dans le prolongement de la façade existante qui ne respecte pas ces dispositions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

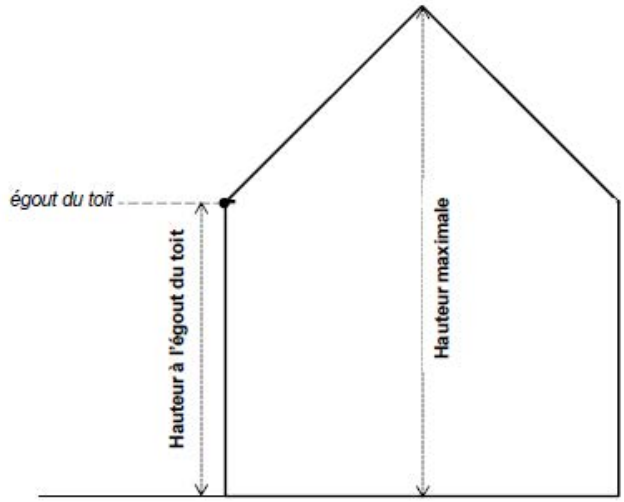
En 1AUar : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 15 %.

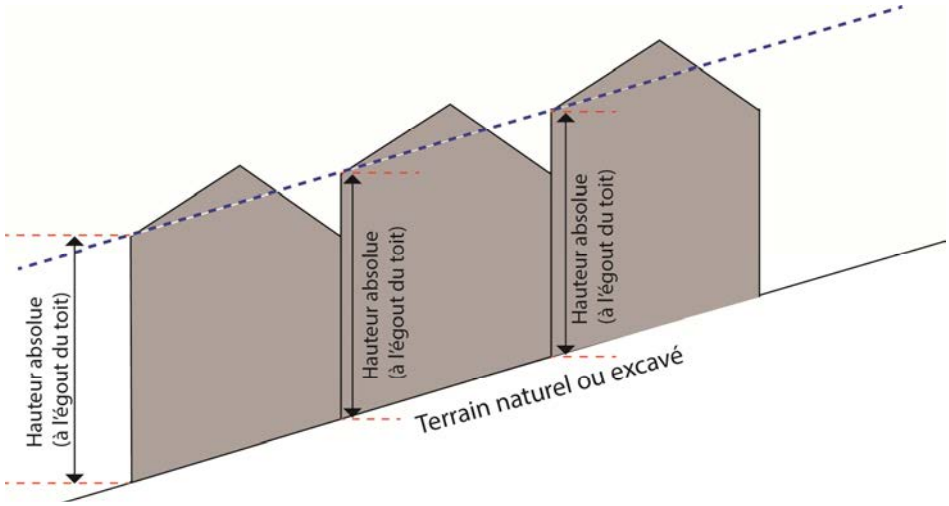
En 1AUb : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à8 %

En 1AUtc et 1AUth : l'emprise maximale au sol des constructions et de leurs annexes est fixée au cas par cas en fonction des besoins et des projets, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





En 1AUar, 1AUb
Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 mètres.

En 1AUtc et 1AUth
La hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne devra pas excéder 7 m, à condition que les constructions ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage, et notamment aux cônes de vue vers le village perché.
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 architecturales et patrimoniales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Conception et adaptation au terrain *(Cf. schéma donnée en annexe – « Lexique »)*

- Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements doivent être, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions doit se faire, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.
- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés de façon à ne pas être la cause de terrassements importants bouleversant le terrain naturel et détruisant les plantations existantes.

Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en oeuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleur déposé en mairie.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Les imitations de matériaux tels 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 aggloméré ou briques creuses non revêtus d'enduits.
- Les finitions d'enduits rustiques.
- Les revêtements plastiques

Les menuiseries : matériaux et peintures

- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils respectent la typologie de l'architecture locale.

Clôtures

- Sur rue et en limite séparative, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boites aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées :

- Soit d'un mur plein, seulement sur limites séparatives et à condition d'être réalisé soit en pierres apparentes appareillées ou sèche soit en maçonnerie enduite. La couleur de l'enduit devant s'harmoniser à celle des constructions environnantes
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,70 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).
- Soit d'une grille ou d'un grillage posés sur des piquets scellés au sol
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène (voir liste CD 83)

En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage, toute clôture est interdite (sauf les clôtures temporaires pour le pâturage d'animaux), afin d'éviter d'endommager le système racinaire des arbres et de représenter un obstacle à l'écoulement des eaux en crue.

Enseignes
Les enseignes doivent être conformes au Règlement Local de Publicité adopté le 26 Juin 2013, donné en annexe du PLU.
Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique et les appareils de climatisation sont interdits en façades vues depuis le domaine public.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,
- Pour les services : une place pour 60 m² de SDP,
- Pour les résidences de tourisme et camping : une place par unité d'hébergement

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Le stationnement des vélos et des 2 roues

- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 80 m² de SDP ;
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.
La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage :

- la plantation d'espèces invasives est à proscrire. Il est recommandé de toujours mettre en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, issues de souches de provenance locale.
- tout abattage d'arbre est interdit (sauf en cas de danger ou de nécessité écologique et sur la base d'une expertise. Ladite expertise précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve) ;

- avant tout abattage, vérifier que l'arbre n'est pas occupé par une espèce animale protégée (telle que les chauves-souris). Si l'abattage est incontournable, des mesures de substitution seront mises en place (nichoirs par exemple)

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :
- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergènes pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

En 1AUar
50 % au moins de la surface d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

En 1AUb
60 % au moins de la surface d'assiette de la construction à édifier est traitée en espaces végétalisés en pleine terre, pour notamment planter des arbres à haute tige à raison d'une unité par tranche de 200 m² d'espace de pleine terre.

En 1AUtc et 1AUth :
Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.
Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues…) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.
Les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, seront privilégiées :
- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 1AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

Cette zone, actuellement non ou insuffisamment équipée, est destinée à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle comprend deux secteurs destinés à accueillir des constructions et installations à usage d'habitation (dont certaines soumises à un risque inondation « r »): 2AU, 2Aur.

Elle correspond à un secteur à urbaniser à long terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation est fermée, et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- L'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU :
- pour les constructions à usage d'habitation, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans création de nouveau logement, et à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

  La superficie maximale, après extension de 30%, ne devra pas excéder 250 m² de SDP.

  L'extension devra obligatoirement être accolée du bâti existant et pourra se réaliser en une ou plusieurs phases sans dépasser les 30 % autorisés.

- pour chaque construction à usage d'habitation, existante 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 15 m² de SDP

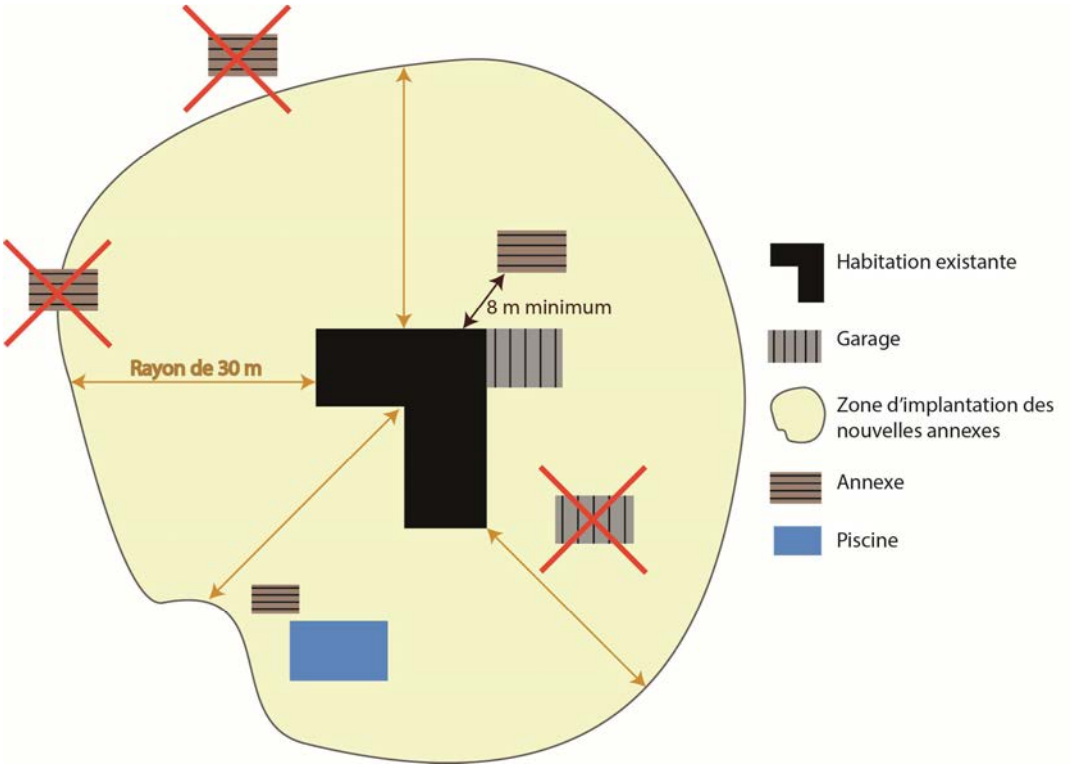
- D’une piscine non couverte, ainsi que sa plage.
- D’un garage d’une superficie inférieure à 40 m² d’emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il soit accolé à l'habitation.
- D’une autre annexe d’une superficie maximale de 20 m².

Les annexes doivent être entièrement implantées à 8 m minimum de la construction principale et dans un rayon de 30 mètres autour de la construction à usage d’habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d’habitation principal (schéma ci-dessous).

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.

L’implantation des annexes doit respecter le schéma ci-dessous :

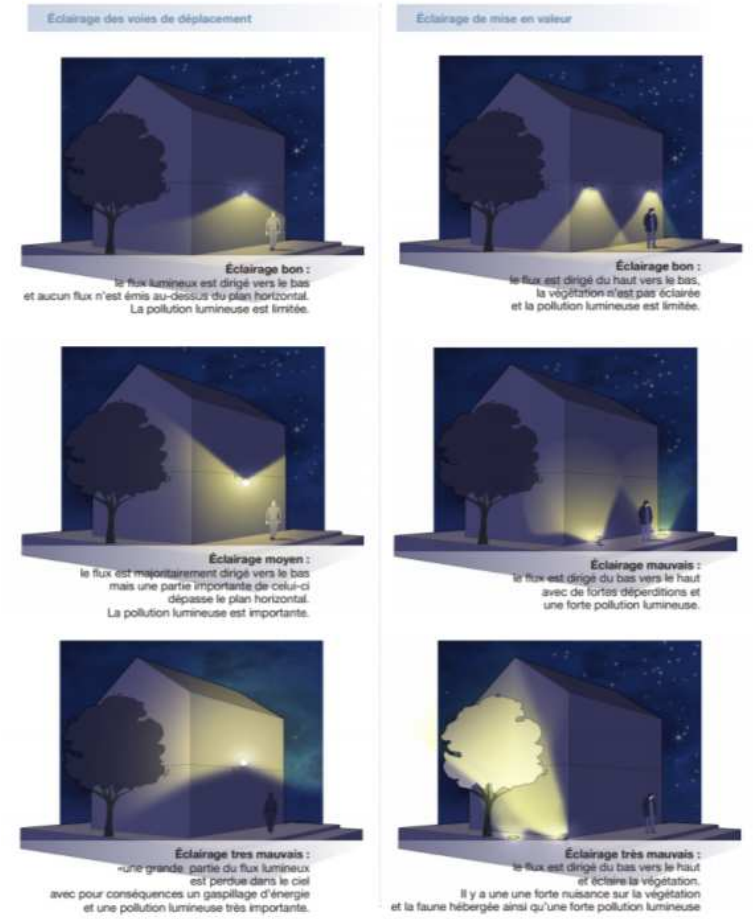


- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la règlementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

- La démolition

Pour les espaces naturels protégés au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- L’éclairage public est autorisé sous conditions :
  Privilégier les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
  Limiter au maximum l’utilisation des halogènes et des néons ;
  Eclairer vers le sol uniquement et de manière limitée ;
  Prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR.
  Utiliser de préférence des ampoules au sodium et prévoir une installation minimale de lampadaires, vérifier leur puissance.
  Interdire les éclairages vers les zones naturelles et boisées.
- L’éclairage privé est autorisé sous réserve de respecter les prescriptions suivantes (schéma) :



ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique. Le portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

Tout nouvel accès sur la RD4, la RD 19, la RD 562 et la RD 563 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage, les accès (entretien, circulations douces) seront disposés de manière à préserver la forêt galerie (placés là où les arbres sont absents et/ou peu représentatifs)

Voiries

Les voies de desserte (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité soit :

- 4 mètres si le nombre d'habitations desservies est inférieur à 10 habitations ;
- 5 mètres si le nombre d'habitations desservies est compris entre 11 et 50 habitations ;
- 6 mètres si le nombre d'habitations desservies est supérieur à 50 habitations ;

Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées à :

- à une distance supérieure ou égale à 35 m de l'axe de la RD 562
- à une distance supérieure ou égale à 20 m de l'axe des RD 4 et RD 563
- à une distance supérieure ou égale 15 m de l'axe de la RD 19
- à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Des implantations différentes du 1er paragraphe peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Pour les annexes des constructions à usage d'habitation qui pourront s'implanter à 25 m de l'axe de la RD 562.

Canaux et cours d'eau

Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.
Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), et en-dehors des espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 définissant une bande de part et d'autre des cours d'eau à protéger, la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 6 mètres de la limite séparative.

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage, cette distance ne s'applique pas :

- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 m),
- Aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 2 m minimum,
- Pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage.

ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux habitations, autres que les garages, seront implantées à une distance minimale de 8 mètres des constructions existantes.

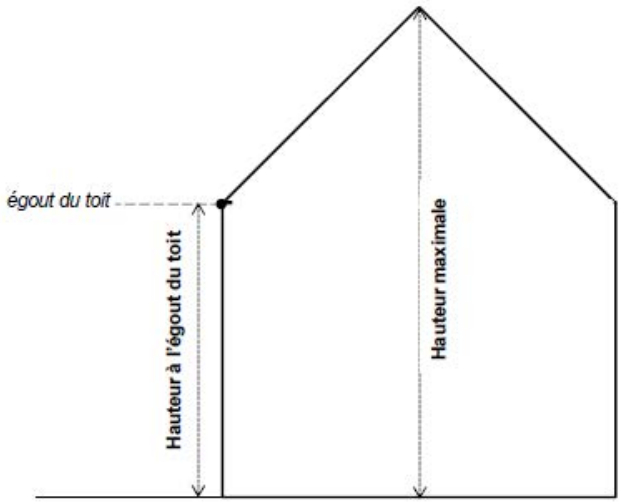
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

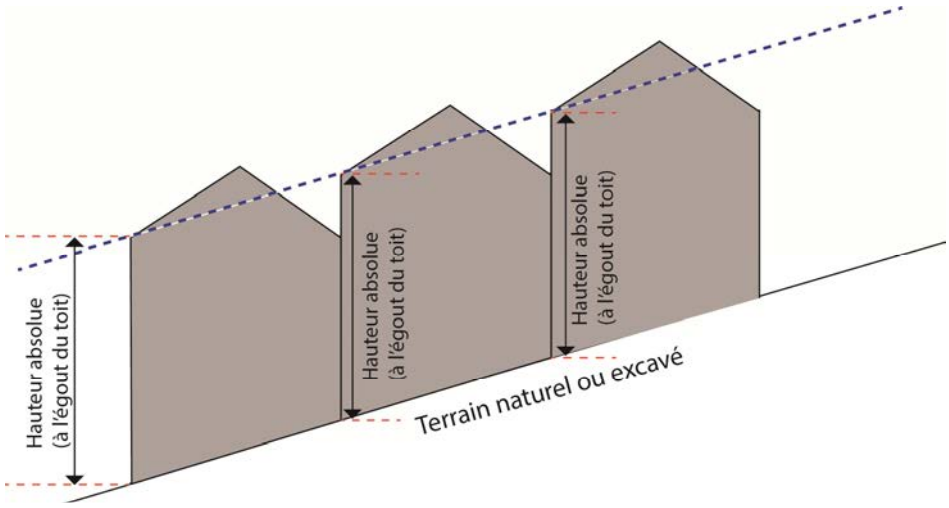
ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres, sauf pour les annexes et garages pour lesquelles la hauteur est limitée à 3 mètres.

ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 architecturales et patrimoniales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Toitures

- Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra en aucun cas dépasser 30%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes posées en couvercle. Les souches doivent être simples et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.
- Des toitures terrasses non accessibles pourront être admises, compte tenu des caractéristiques de la construction projetée.
- D'autres types de toitures sont admis dans le cas de réalisations de conception architecturale contemporaine ou guidées par des considérations favorisant la mise en oeuvre de constructions HQE (Haute Qualité Environnementale), type toitures végétalisées, toits terrasses avec panneaux solaires,... et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Façades et enduits

Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleur déposé en mairie.
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Sont interdits

- Les teintes vives.
- Les imitations de matériaux tels 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 aggloméré ou briques creuses non revêtus d'enduits.
- Les finitions d'enduits rustiques.
- Les revêtements plastiques

Les menuiseries : matériaux et peintures

- Les menuiseries extérieures devront être réalisées de préférence en bois ou en aluminium. Toutefois, d'autres matériaux pourront être autorisés s'ils respectent la typologie de l'architecture locale.

Clôtures

- Sur rue et en limite séparative, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boites aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées :

- Soit d'un mur plein, seulement sur limites séparatives et à condition d'être réalisé soit en pierres apparentes appareillées ou sèche soit en maçonnerie enduite. La couleur de l'enduit devant s'harmoniser à celle des constructions environnantes
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,70 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).
- Soit d'une grille ou d'un grillage posés sur des piquets scellés au sol
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène (voir liste CD 83)

En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
L'ouverture des portails d'entrée devra se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage :

- la plantation d'espèces invasives est à proscrire. Il est recommandé de toujours mettre en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, issues de souches de provenance locale.
- tout abattage d'arbre est interdit (sauf en cas de danger ou de nécessité écologique et sur la base d'une expertise. Ladite expertise précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve) ;
- avant tout abattage, vérifier que l'arbre n'est pas occupé par une espèce animale protégée (telle que les chauves-souris). Si l'abattage est incontournable, des mesures de substitution seront mises en place (nichoirs par exemple)

Divers

- L'implantation de paratonnerre, antenne, antenne parabolique et les appareils de climatisation sont interdits en façades vues depuis le domaine public.
- Les annexes seront obligatoirement traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,

Le stationnement des vélos et des 2 roues

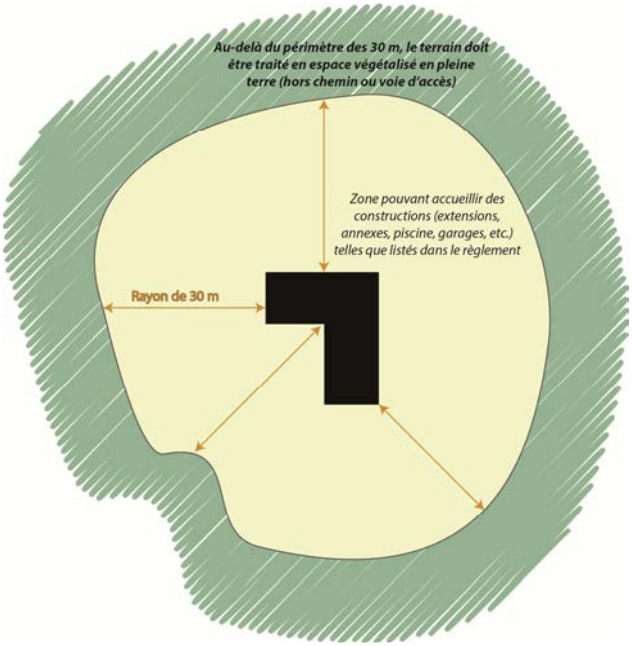
- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m² de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 1m² par tranche de 60 m² de SDP.

Il en est de même pour tout changement de destination.
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays non allergènes.

Au-delà du rayon de 30 m déterminé autour de la construction principale, aucune surface imperméabilisée nouvelle n'est autorisée (hors chemin ou voie d'accès) – cf schéma ci-dessous :



Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence du pays non allergènes.
La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage, la plantation d'espèces invasives est à proscrire. Il est recommandé de toujours mettre en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, issues de souches de provenance locale.

Au-delà de quatre places de stationnement sur une même parcelle :

- il devra être planté un arbre de haute tige d'essence locale non allergènes pour quatre places ;
- les espaces extérieurs alloués au stationnement devront être traités de manière à permettre l'infiltration de l'eau.

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité, et la définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole, sont donnés dans le lexique du présent règlement.

Elle comprend une **zone Ap**, « agricole paysager »structurante et pérenne, qui concerne une oliveraie en restanques, au pied du village perché, et qui assure une ceinture agricole à préserver et une protection paysagère forte.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.
En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits, sauf pour la réalisation de canalisations publiques enterrées et sous condition de remise en état du site et de prise en compte
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 5 des dispositions générales du règlement
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

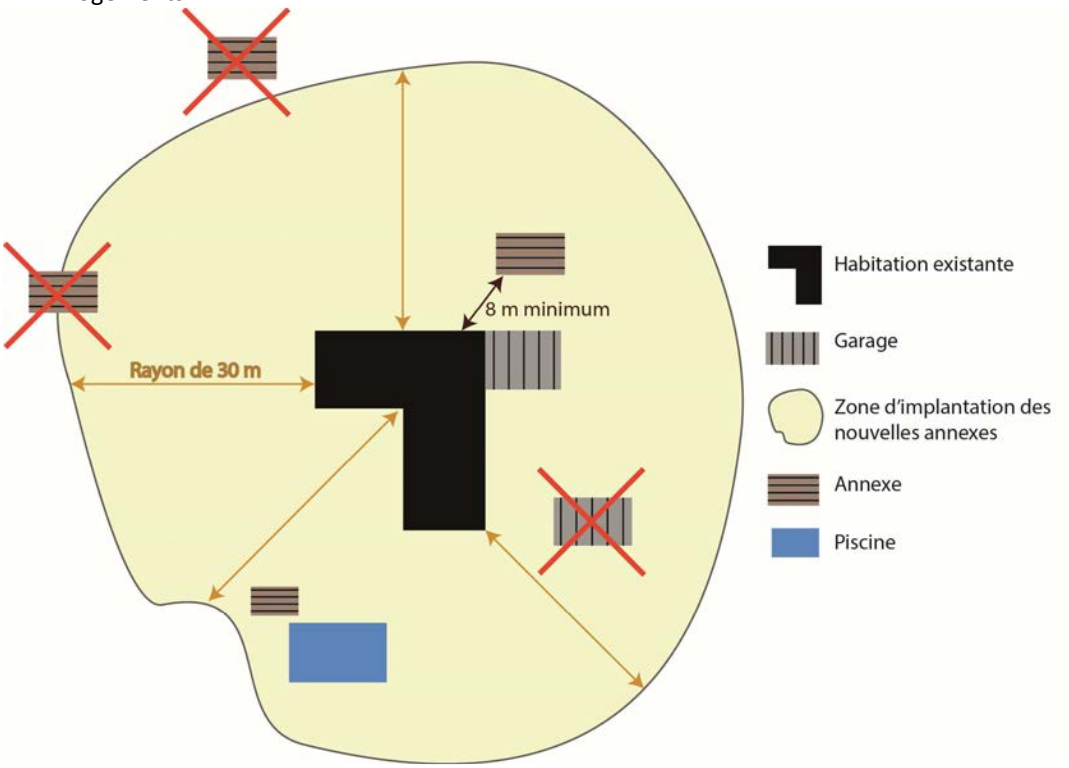
La reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone A, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de conditions particulières :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural), en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- 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 constructions qui leurs sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, abri, garage, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 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 être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
  Pour chaque habitation existante ou a créer, les annexes suivantes seront autorisées :
  - un abri de jardin d'une superficie inférieure à 15 m² de SDP

- une piscine non couverte, ainsi que sa plage.
- 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.
- une autre annexe d'une superficie maximale de 20 m² (abri à bois, barbecue, local technique, pool-house, poulailler, etc.)
- Les annexes doivent être entièrement implantées à 8 m minimum de la construction principale et dans un rayon de 30 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).
- Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau (cf article A.10).
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements :



- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau à l'exception de bâtiment à usage sanitaire.
- les équipements d'accueil touristiques annexes aux exploitations agricoles : les chambres d'hôtes et gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans les bâtiments existants et identifiés au titre de l'article L 151.11 2° (cf. : paragraphe ci-dessous).

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- les affouillements et 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.
- Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

A condition qu'ils soient directement nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des 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, qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF, conformément à l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les bâtiments désignés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés et des 4 murs porteurs. Seules les destinations à usage d'habitation, de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes sont autorisées.

- Est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale légalement existante à la date d'approbation du PLU. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant.
  L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.

- Pour chaque bâtiment recensé, est autorisée la construction d'un garage d'une superficie maximum de 20m² d'emprise au sol, sous réserve de démontrer que la construction ne porte pas atteinte au caractère du site, et qu'il soit accolé au bâtiment. Le garage créé après la date d'approbation du PLU ne pourra être transformé en nouveau logement.
- Toute autre construction soumise à autorisation, constitutive d'une imperméabilisation, est interdite.
- La liste de ces bâtiments est précisée en annexe du PLU. Ils sont également identifiés sur le plan de zonage du PLU.

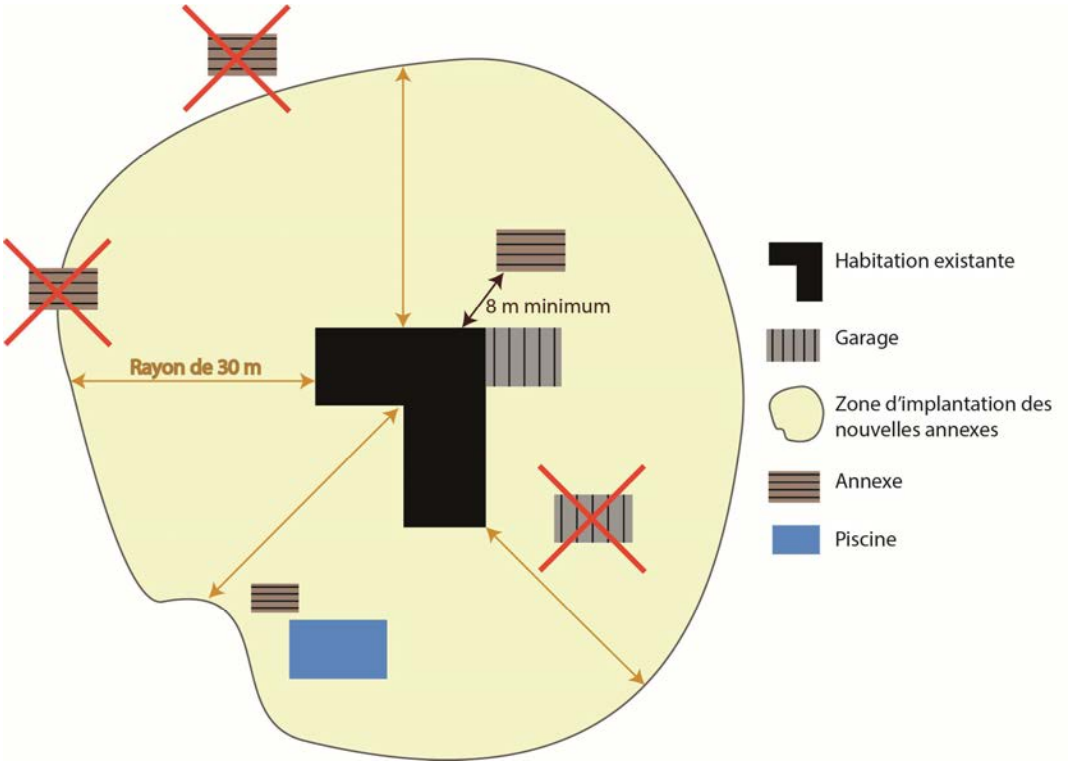
Autres constructions admises sous conditions, et sous réserve qu'elles n'en compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- la restauration d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La démolition
- pour les constructions à usage d'habitation, légalement existantes à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 250 m² de SDP. L'extension devra obligatoirement être accolée du bâti existant et pourra se réaliser en une ou plusieurs phases sans dépasser les 30 % autorisés.
- L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.

- pour chaque construction à usage d'habitation, existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, les annexes suivantes seront autorisées :
  - D'un abri de jardin d'une superficie inférieure à 15 m² de SDP
  - D'une piscine non couverte, ainsi que sa plage.
  - 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.
  - D'une autre annexe d'une superficie maximale de 20 m² (abri à bois, barbecue, local technique, pool-house, poulailler, etc.)
  - Les annexes doivent être entièrement implantées à 8 m minimum de la construction principale et dans un rayon de 30 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).

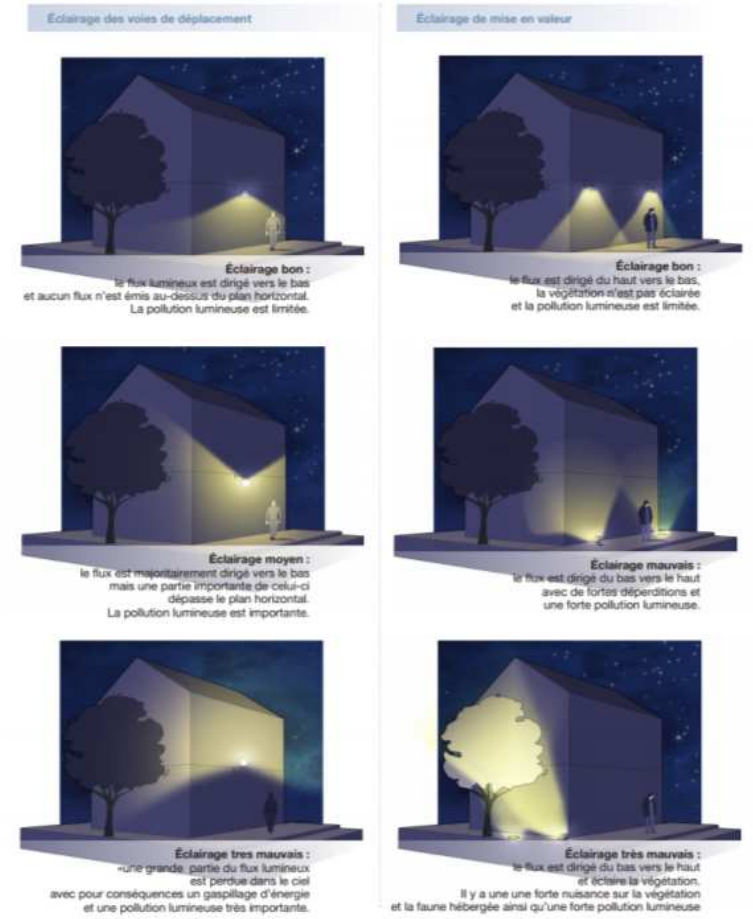
- Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau (cf article A.10).
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments identifiés au titre de l'article L 151.11 2° du Code de l'urbanisme, ayant fait l'objet ou non d'une extension depuis l'approbation du PLU.

L'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-dessous :



Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- La construction de passerelle piétonne est autorisée en préservant au maximum les arbres
- La réalisation de canalisations publiques enterrées est autorisée
- L'éclairage public est autorisé sous conditions :
  Privilégier les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
  Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
  Eclairer vers le sol uniquement et de manière limitée ;
  Prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR.
  Utiliser de préférence des ampoules au sodium et prévoir une installation minimale de lampadaires, vérifier leur puissance.
  Interdire les éclairages vers les zones naturelles et boisées.
- L'éclairage privé est autorisé sous réserve de respecter les prescriptions suivantes (schéma) :



ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique. Le portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

Tout nouvel accès sur les RD4, RD19, RD563 et RD 562 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage, les accès (entretien, circulations douces, passerelle piétonne) seront disposés de manière à préserver la forêt galerie (placés là où les arbres sont absents et/ou peu représentatifs)

Voiries

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

Assainissement
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe au droit du domaine public.

Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales
Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.
Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé, 0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin. Ces données sont à retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.
Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

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).

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

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) pourront être réalisées en souterrain, sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination d'activités, un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- à une distance supérieure ou égale à 35 m de l'axe de la RD 562
- à une distance supérieure ou égale à 20 m de l'axe des RD 4 et RD 563
- à une distance supérieure ou égale 15 m de l'axe de la RD 19
- à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Pour les extensions de constructions ne respectant pas le dernier alinéa du paragraphe 1 et le 1er paragraphe de l'article A.6, à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la voie
- Pour les serres
- Pour les annexes des constructions à usage d'habitation qui pourront s'implanter à 25 m de l'axe de la RD 562.

Canaux et cours d'eau

Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.
Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), et en-dehors des espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 définissant une bande de part et d'autre des cours d'eau à protéger, la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives. La largeur des marges d'isolement est au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

- Les marges d'isolement ne s'appliquent pas :
- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- - Pour les serres dont le recul est ramené à 2 m.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 8 mètres.
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

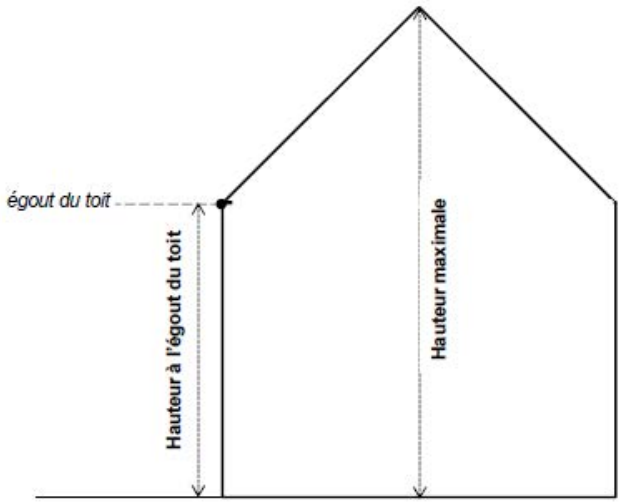
ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

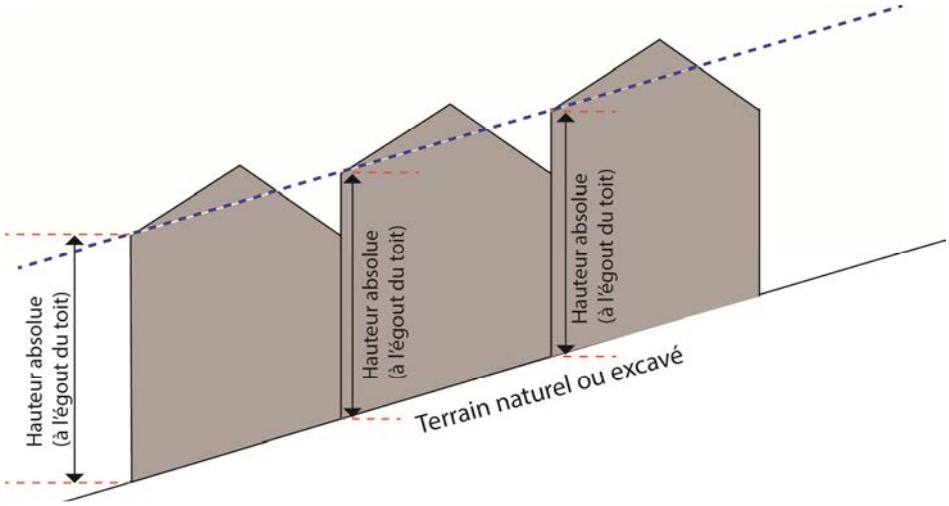
Non règlementé

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres, sauf pour les annexes pour lesquelles la hauteur est limitée à 3 mètres.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.
L'ensemble des prescriptions mentionnées ci dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Pour toutes les constructions

Conception, volet paysager
Le parti architectural choisi devra résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La végétation existante sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Adaptation au terrain
Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés en accord avec la topographie, l'orientation du terrain, l'utilisation actuelle et future de la parcelle (végétation, structure parcellaire.).
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.

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 les clôtures
Les clôtures seront aussi discrètes que possibles, et ne doivent pas cloisonner l'espace. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, pouvant comprendre une partie maçonnée de 0.20 mètre maximum, sous réserve de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux
Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage, toute clôture est interdite (sauf les clôtures temporaires pour le pâturage d'animaux), afin d'éviter d'endommager le système racinaire des arbres et de représenter un obstacle à l'écoulement des eaux en crue.

Pour les bâtiments concernés par l'article L 151-11 2° et l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Tout projet sera soumis à un avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France et à l'avis conforme de la CDPENAF. Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments et de leurs abords immédiats.

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 sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture, destination d'origine), en particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, leur destination d'origine devra demeurer clairement perceptible 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. L'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage de véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants ou à proximité immédiate, 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.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis et toutes les demandes d'autorisation de construire devra comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles 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.

Menuiseries

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, 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.

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. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

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 non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.). Leur hauteur ne peut dépasser 1,80 mètres.

Des écrans de plantations pourront être imposés si la protection du site l'exige.

L'ouverture des portails d'entrée doit se faire uniquement vers l'intérieur de la propriété.
Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage, toute clôture est interdite (sauf les clôtures temporaires pour le pâturage d'animaux), afin d'éviter d'endommager le système racinaire des arbres et de représenter un obstacle à l'écoulement des eaux en crue.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de projet touristique et d'accueil du public, le stationnement ne devra pas affecter le bâti existant, il ne devra pas dénaturer les terres agricoles et le paysage. Il fera l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum sont impact sur le paysage et les terres agricoles.

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 constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

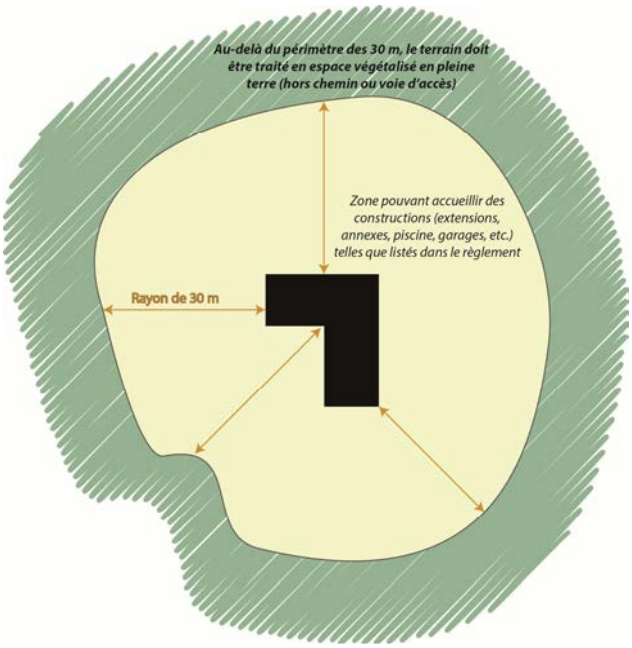
Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage :

- la plantation d'espèces invasives est à proscrire. Il est recommandé de toujours mettre en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, issues de souches de provenance locale.
- tout abattage d'arbre est interdit (sauf en cas de danger ou de nécessité écologique et sur la base d'une expertise. Ladite expertise précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve) ;
- avant tout abattage, vérifier que l'arbre n'est pas occupé par une espèce animale protégée (telle que les chauves-souris). Si l'abattage est incontournable, des mesures de substitution seront mises en place (nichoirs par exemple).

Au-delà du rayon de 30 m déterminé autour de la construction principale, aucune surface imperméabilisée nouvelle n'est autorisée (hors chemin ou voie d'accès) – cf schéma ci-dessous :



ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement…) sera encouragée.

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

Pour les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

La pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont interdites dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits, et dans les secteurs de cônes de vues du village.

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

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle, réservée pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement.

Elle comprend 7 sous-zonages :

- Ne : secteur de la carrière – La Péjade
- Nh : secteurs des hameaux
- Nl : zone d'équipements publics sportifs et de loisirs et d'équipements publics
- Np : zone naturelle avec une protection paysagère forte
- Ntc : zone naturelle à vocation d'accueil touristique de plein air
- Nth : zone naturelle à vocation d'accueil touristique - Domaine de la Bégude
- Ns : zone spécifique liée au périmètre de protection de la station d'épuration

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N.2.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les sols et rives seront préservés (prélèvement de terre interdits, apports interdits, mouvements de sols interdits).
- Toute artificialisation et toute imperméabilisation des sols dans ces espaces sont interdites (le sol devant rester à l'état naturel).
- L'endiguement des cours d'eau est interdit.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 5 des dispositions générales du règlement
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

La reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone N.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :
En zone N

- les constructions et installations nécessaire au fonctionnement des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à l'exclusion de toutes constructions nouvelles à usage d'habitation.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité (RTE), ainsi que les exhaussements et affouillements qui leurs sont liés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale. Ils ne devront pas compromettre 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.
- 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 naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les terrains de tennis et tout autre équipement de loisir, dès lors que cet équipement ne compromet pas la qualité paysagère du site et ne crée pas de problème d'écoulement des eaux.

<u>En zone N et Nh</u>

En Nh, tout projet sera soumis à un avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France. L'extension ne pourra se faire que dans les limites données au plan graphique (zonage).

- La démolition

- la reconstruction à l'identique des bâtiments autorisés antérieurement et détruits par un sinistre dans les dix ans suivant le sinistre, nonobstant les dispositions des articles 6 à 15 de la zone N.

- la restauration d'un bâtiment identifié au titre de **l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (listé dans les annexes au PLU), sans changement de destination, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

- pour les constructions à usage d'habitation, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans création de nouveau logement.

  La superficie maximale, après extension de 30%, ne devra pas excéder 250 m² de SDP.

  L'extension devra obligatoirement être accolée du bâti existant et pourra se réaliser en une ou plusieurs phases sans dépasser les 30 % autorisés.

- pour chaque construction à usage d'habitation, existante 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 15 m² de SDP
  - D'une piscine non couverte, ainsi que sa plage.
  - 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.
  - Une autre annexe d'une superficie maximale de 20 m² (abri à bois, barbecue, local technique, pool-house, poulailler, etc.)

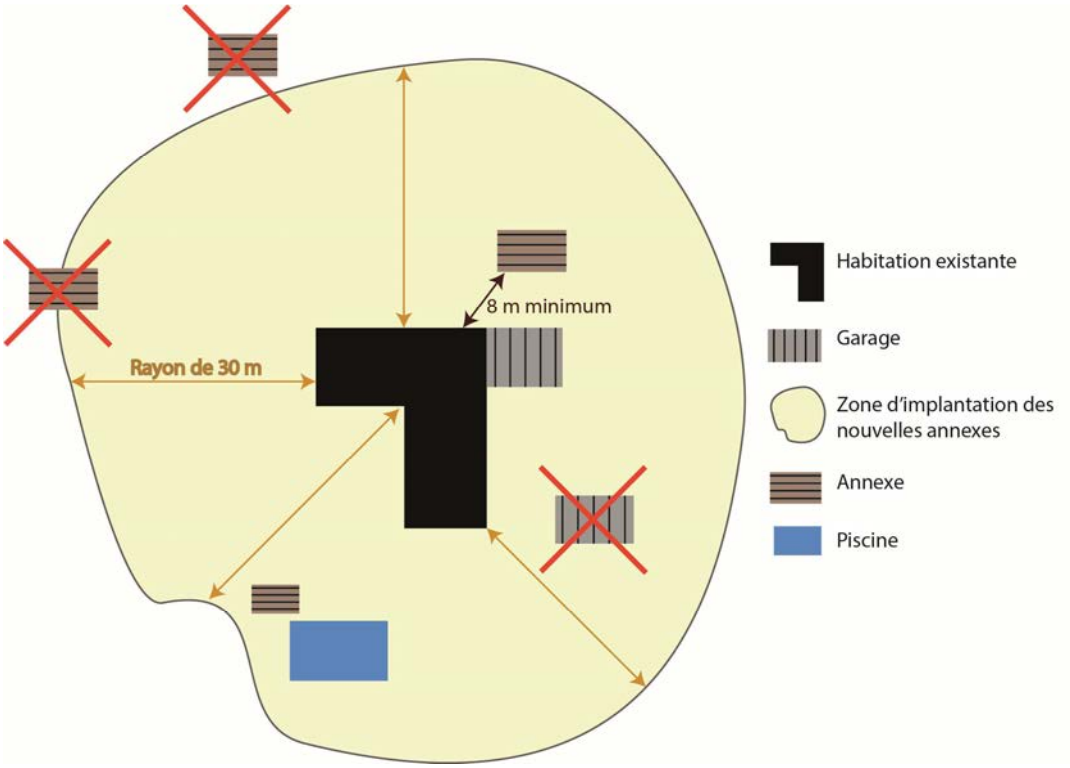
  Les annexes doivent être entièrement implantées à 8 m minimum de la construction principale et dans un rayon de 30 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).

  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.

  Toutes ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments identifiés au titre de l'article L 151.11 2° du Code de l'urbanisme, ayant fait l'objet ou non d'une extension depuis l'approbation du PLU.

  L'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-dessous :



En zone Ne

- les carrières
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone Nl

- les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et les activités de loisirs publiques (piscine, salle polyvalente, parcours de santé, tennis, terrain multisports, etc..) ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (club-house, logement de fonction, locaux techniques annexes, etc.).
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

En zone Np et Ns

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager de la zone.

En zone Ntc

- les constructions et installations techniques strictement nécessaires à l'activité d'hébergement de plein air.
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

En zone Nth

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 10% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale.
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires à l'activité touristique.
- les constructions et installations liés à la création de services, sous réserve que ces activités soient directement liées au fonctionnement et aux besoins des activités touristiques implantées.

A condition qu'ils soient désignés par le document d'urbanisme, qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve d'un avis conforme de la CDNPS, conformément à l'article L151.11 2° du Code de l'Urbanisme :

- Les bâtiments désignés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de la présence des voies et réseaux publics ou privés et des 4 murs porteurs.

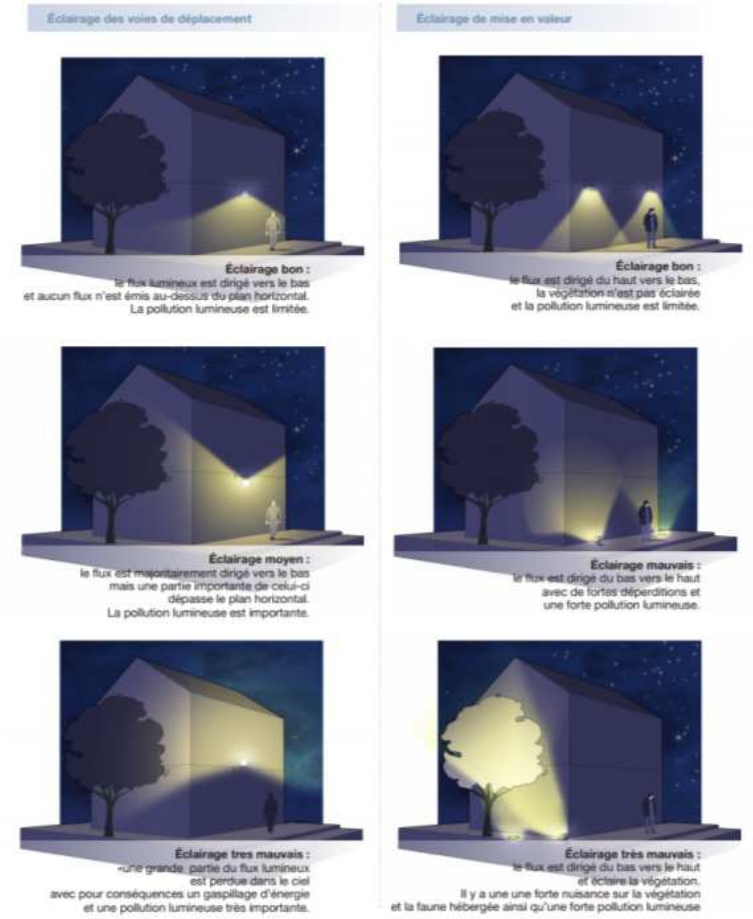
- Seules les destinations à usage d'habitation, de gîtes, chambres d'hôtes seront autorisées.

- Est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale légalement existante à la date d'approbation du PLU. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant.
  L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.

- Pour chaque bâtiment recensé, est autorisée la construction d'un garage d'une superficie maximum de 20m² d'emprise au sol, sous réserve de démontrer que la construction ne porte pas atteinte au caractère du site, et qu'il soit accolé au bâtiment. Le garage créé après la date d'approbation du PLU ne pourra être transformé en nouveau logement.
- Toute autre construction soumise à autorisation, constitutive d'une imperméabilisation, est interdite.
- La liste de ces bâtiments est précisée en annexe du PLU. Ils sont également identifiés sur le plan de zonage du PLU.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage :

- La construction de passerelle piétonne est autorisée en préservant au maximum les arbres
- La réalisation de canalisations publiques enterrées est autorisée
- L'éclairage public est autorisé sous conditions :
  Privilégier les minuteries, les lampes basses-pressions et les réflecteurs de lumières ;
  Limiter au maximum l'utilisation des halogènes et des néons ;
  Eclairer vers le sol uniquement et de manière limitée ;
  Prévoir dans la mesure du possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement ou IR.
  Utiliser de préférence des ampoules au sodium et prévoir une installation minimale de lampadaires, vérifier leur puissance.
  Interdire les éclairages vers les zones naturelles et boisées.
- L'éclairage privé est autorisé sous réserve de respecter les prescriptions suivantes (schéma) :



ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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.

Pourra être interdit tout nouvel accès ou aménagement d'un accès sur la voie publique présentant un risque nouveau 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.

Tout chemin privé débouchant sur une voie communale sera revêtu afin de stabiliser le sol sur une profondeur au moins égale à 10 m, et les eaux pluviales devront être collectées afin qu'elles ne soient pas renvoyées sur la voie publique.
Le Portail de la propriété doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie existante, publique ou privée.

Tout nouvel accès sur les RD4, RD19, RD563 et RD 562 est interdit sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités correctes d'accès.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au plan graphique de zonage, les accès (entretien, circulations douces, passerelle piétonne) seront disposés de manière à préserver la forêt galerie (placés là où les arbres sont absents et/ou peu représentatifs)

Voiries

Les voies de desserte y compris les servitudes (publiques et privées) doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie, notamment s'il est prévu des aires de croisement et/ou des aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité des voies sans issues.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

Assainissement
Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe au droit du domaine public.

Toutes les activités de restaurants et de commerce de bouche doivent s'équiper d'un bac à graisse et en cas d'impossibilité technique, ils doivent souscrire à une collecte de graisse par une entreprise spécialisée.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Eaux pluviales
Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.
L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera collecté par un bassin de rétention sur le terrain du projet avec un débit de fuite connecté au réseau.

En l'absence de réseau pluvial public le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des noues paysagères, des tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.
Le calcul du volume du bassin et du débit de fuite devra être conforme aux dispositions de l'étude SOGREAH à savoir : 13 m3 de rétention pour 100 m² imperméabilisé, 0.08 l/s pour 100 m² imperméabilisé pour le calcul du débit de fuite du bassin. Ces données sont à retranscrire par le pétitionnaire dans la fiche techniques déclarative à joindre au permis de construire. Cette fiche technique déclarative relative au bassin de rétention en annexe du présent règlement.
Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Pour l'évacuation des eaux de piscines, le lavage des filtres devra être récolté par le réseau d'eaux usées, et la vidange des piscines doit se faire dans le réseau d'eaux pluviales.

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).

Réseaux câblés
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N2 ou à un usage agricole sont interdits

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) pourront être réalisées en souterrain, sauf impossibilité technique.

Tri sélectif et collecte des déchets
Pour les opérations groupées à destination d'activités, un local à poubelles dédié et sécurisé est à prévoir, suivant prescription du service compétent d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- à une distance supérieure ou égale à 35 m de l'axe de la RD 562
- à une distance supérieure ou égale à 20 m de l'axe des RD 4 et RD 563
- à une distance supérieure ou égale 15 m de l'axe de la RD 19
- à une distance supérieure ou égale à 10 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations différentes du 1er paragraphe peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Pour les extensions de constructions ne respectant pas le dernier alinéa du paragraphe 1, à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la voie
- Pour les serres
- Pour les annexes des constructions à usage d'habitation qui pourront s'implanter à 25 m de l'axe de la RD 562.

Canaux et cours d'eau

Le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris.
Sauf indication contraire donnée dans le rapport SOGREAH annexé au présent PLU (*cf : étude de « DETERMINATION DE L'ALEA INONDATION ET DE L'ALEA RUISSELLEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE FAYENCE et des cartes réglementaires - annexe règlementaire*), et en-dehors des espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 définissant une bande de part et d'autre des cours d'eau à protéger, la marge de recul s'applique à une bande de :

- 5 mètres de largeur à partir de chacune des rives et haut de berge de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs ;
- 10 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon.

Les riverains des ruisseaux, même secs, ne doivent pas gêner le libre écoulement des eaux. Les ruisseaux ou /et canaux (sauf canaux d'arrosage du Ray et de Camandre) 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 N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage, cette distance ne s'applique pas :

- Aux modifications, ou extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 m),
- Aux piscines ainsi que leur local technique qui devront toutefois respecter un recul de 2 m minimum,
- Pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 8 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

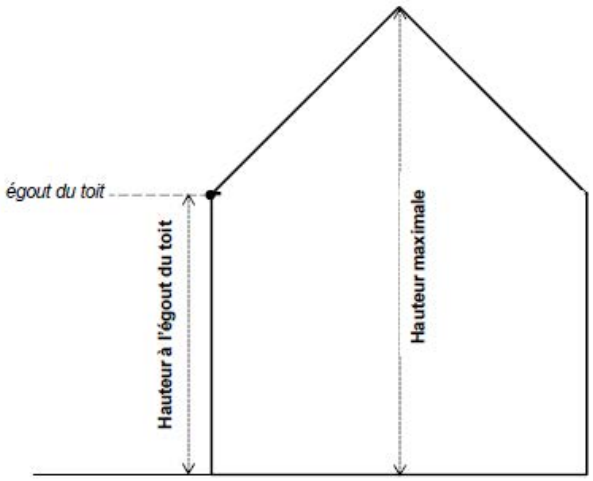
ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL (CF : DEFINITION DANS LA PARTIE « LEXIQUE »)

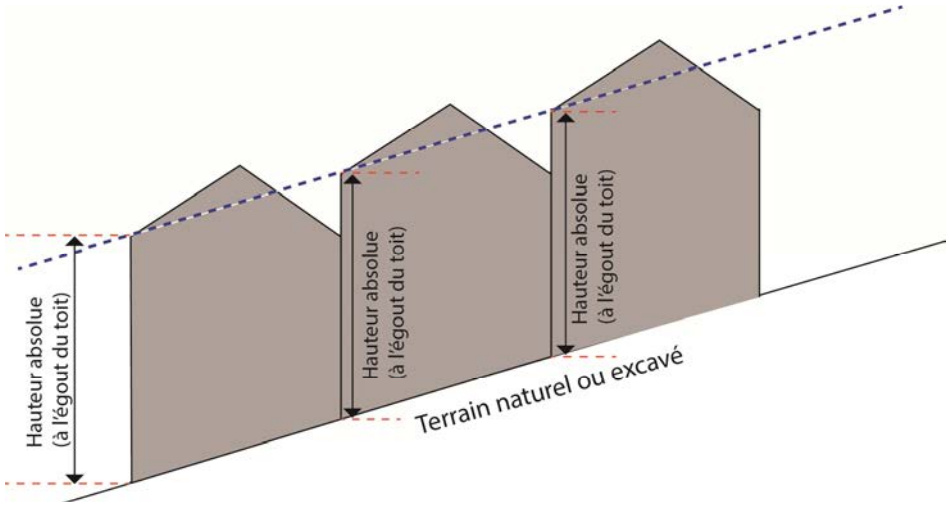
Non règlementé

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur (=hauteur absolue)

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du sol naturel ou excavé, à l'égout du toit. **E**lle est déterminée sur un plan, parallèle au sol naturel avant travaux. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.





La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est fixée à 7 mètres, sauf pour les annexes et garages pour lesquelles la hauteur est limitée à 3 mètres.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE N.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.

D'une manière générale, les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Pour toutes les constructions

Conception, volet paysager
Le parti architectural choisi devra résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La végétation existante sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Adaptation au terrain
Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes seront étudiés en accord avec la topographie, l'orientation du terrain, l'utilisation actuelle et future de la parcelle (végétation, structure parcellaire.).
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.

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 les clôtures
Sur rue et en limite séparative, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) et les boites aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m et seront composées:

- Soit d'un mur plein, seulement sur limites séparatives et à condition d'être réalisé soit en pierres apparentes appareillées ou sèches soit en maçonnerie enduite. La couleur de l'enduit devant s'harmoniser à celle des constructions environnantes
- Soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,70 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé ou non d'une haie vive.
- Soit d'une grille ou d'un grillage posés sur des piquets scellés au sol
- Soit d'une haie vive d'essence du pays non allergène. La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »).*

En cas de gêne apportée à la visibilité du croisement de voies, des restrictions supplémentaires peuvent être imposées.
En cas de nécessité de préserver l'intimité visuelle des espaces ainsi délimités, la plantation de haies vives est seule autorisée.
Les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Pour les espaces naturels protégés au titre de **l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** et reporté au plan graphique de zonage, toute clôture est interdite (sauf les clôtures temporaires pour le pâturage d'animaux), afin d'éviter d'endommager le système racinaire des arbres et de représenter un obstacle à l'écoulement des eaux en crue.

En zone Nh et pour les bâtiments concernés par les articles L 151-11 2° et L 151-19 du code de l'urbanisme :

En Nh, tout projet sera soumis à un avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France et à un avis conforme de la CDNPS pour les bâtiments concernés par l'article L 151-11 2°.
Le présent règlement vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés, 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 sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.

Les adaptations doivent :

- respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture, destination d'origine), en particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, leur destination d'origine devra demeurer clairement perceptible 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.
L'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage de véhicules, 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.
Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis et toutes demandes d'autorisation de construire devront comporter l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture.

Façades et ouvertures
L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer.
Leurs composantes essentielles 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.
Les teintes vives sont interdites.
Les pétitionnaires de permis de construire devront se conformer à la palette de couleur déposée en mairie.
Les enduits de façades devront respecter les prescriptions ci-après :

- Les enduits seront de teintes de terres naturelles
- Les couleurs doivent être différentes entre façades mitoyennes pour traduire clairement le parcellaire.
- Mortier : chaux blanche ou grise à l'exclusion de ciment, sable ocré.
- Enduit : la finition sera « frotassé fin teinté dans la masse » ou l'enduit sera coloré par un badigeon de chaux pigmenté de teintes de terres naturelles. Toute réfection d'enduit devra se faire de manière à conserver un matériau compatible avec la maçonnerie existante.
- Badigeon au lait de chaux autorisé notamment pour les ravalements de façades dont l'enduit est en bon état.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs en pierres de taille, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites. La teinte naturelle de la pierre sera conservée.
- Décors existants à conserver et possibilité de moulures: tableaux encadrements, bandeaux, corniche, chaîne d'angle droite, harpée.

Menuiseries
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, 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.
Les matériaux et peintures des menuiseries devront être réalisés selon les prescriptions ci-après :

- Porte de garage en bois, à l'exclusion de toute porte à châssis métallique. Peinture non blanche.
- Porte d'entrée : restauration à l'identique ou peinte non blanche.
- Volets à lames verticales ou horizontales en bois (à l'exclusion des volets à écharpes) ou volets à persiennes, peints non blanc. Les volets et fenêtres vernis ou lasurés sont interdits.
- Les fenêtres de toit seront en aluminium ou en bois, et l'étanchéité devra être non visible.
- Les volets PVC sont interdits ainsi que les stores roulants

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.
La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

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 non allergènes.
La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

- Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils doivent être précisés et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.)
- Leur hauteur ne peut dépasser 1,80 mètres. Elles seront construites à la marge du recul imposée ou à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.
- Des écrans de plantations pourront être imposés si la protection du site l'exige.
- Le portail doit être implantée au minimum à 8 m de l'axe de la voirie publique ou privée.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au plan graphique de zonage, toute clôture est interdite (sauf les clôtures temporaires pour le pâturage d'animaux), afin d'éviter d'endommager le système racinaire des arbres et de représenter un obstacle à l'écoulement des eaux en crue.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les bâtiments liés à une activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis.

En Nt et Nh

- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les hôtels, résidences de tourisme, campings : une place par unité d'hébergement,
- Pour les services : une place pour 60 m² de SDP,

Le stationnement des vélos et 2 roues motorisées
Pour les bâtiments liés à l'activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des 2 roues (motorisées et non motorisées) devra être formulée lors de la demande de permis.

ARTICLE N.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.

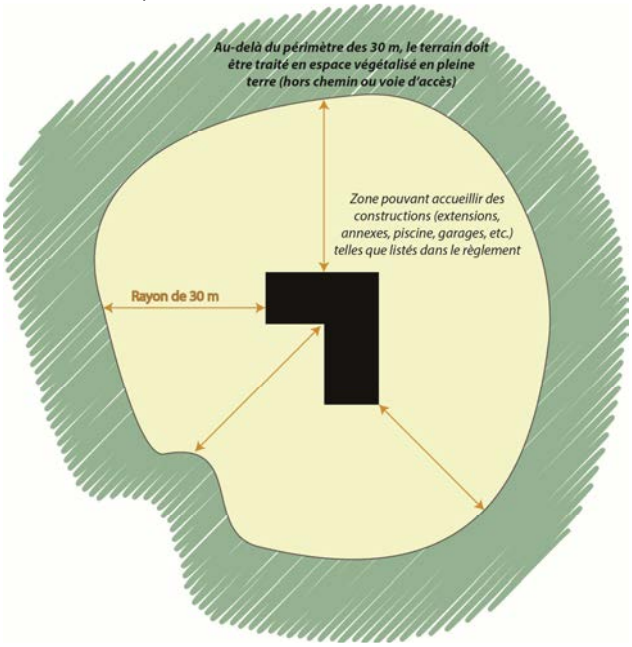
Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

La liste donnée par le Conseil Départemental du Var est annexée au Plan Local d'Urbanisme *(« Les plantes adaptées aux jardins et espaces verts varois » - Carnet varois de ''environnement - N° 5- 2007 »*).

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.**151-23 du Code de l'Urbanisme** et reporté au plan graphique de zonage :

- la plantation d'espèces invasives est à proscrire. Il est recommandé de toujours mettre en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, issues de souches de provenance locale.
- tout abattage d'arbre est interdit (sauf en cas de danger ou de nécessité écologique et sur la base d'une expertise. Ladite expertise précisera les mesures de nature à limiter ou compenser l'impact sur l'équilibre écologique de la ripisylve) ;
- avant tout abattage, vérifier que l'arbre n'est pas occupé par une espèce animale protégée (telle que les chauves-souris). Si l'abattage est incontournable, des mesures de substitution seront mises en place (nichoirs par exemple).

Au-delà du rayon de 30 m déterminé autour de la construction principale, aucune surface imperméabilisée nouvelle n'est autorisée (hors chemin ou voie d'accès) – cf schéma ci-dessous :



ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Excepté en Nh et en Np

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement…) sera encouragée.

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

Pour les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments.

Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

La pose de panneaux solaire est autorisée sur les ombrières des aires de stationnement extérieurs, sous réserve que les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives architecturales et patrimoniales.

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont interdites dans les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits et dans les secteurs de cônes de vues du village.

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

Non réglementé

Lexique et annexes

DEFINITIONS ET CROQUIS EXPLICATIFS

Accès : l'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte

Affouillement et exhaussement de sol
Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition «carrière»).
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment de faible dimension, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemple non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines dont pool-house, locaux techniques, abris ou garage pour véhicules et vélos…). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

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

Arbres de haute tige : tout arbre de haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont hauteur sous houpier est d'au moins 2,50m planté à 2 m au moins de la limite séparative

Avis simple et conforme : dans le cadre d'une consultation obligatoire, il faut distinguer ce qui donne lieu à un avis simple ou à un avis conforme.

- L'avis simple, possède les mêmes caractéristiques que l'avis facultatif. L'autorité administrative pourra passer outre les recommandations ou modifier le texte soumis à consultation. Néanmoins, la consultation étant obligatoire, l'autorité administrative ne devra pas statuer sur des questions qui n'auraient pas été soumises à consultation.
- L'avis conforme lie l'autorité administrative tant par le sens que par le contenu. L'autorité, sauf à démontrer que l'avis est illégal, ne pourra se soustraire à cet avis qu'en s'abstenant d'édicter la décision.

Dans le cadre des consultations CDNPS et CDPENAF pour les changements de destination des bâtis identifiés au titre de l'article L 151-11 2° du CU, les avis sont dits « conformes ».

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.

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

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriété privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue pas en revanche une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes partie d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé – etc..

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Il s'agit des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le 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, technique ou professionnel
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur
- Les établissements judiciaires
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- Les établissements sportifs
- Les lieux de culte
- Les parcs d'exposition
- Les bâtiments et installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- Les » points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit de constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,…)

Destination des locaux : affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R 151-27 et 28 R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôt, destination agricole ou forestière, construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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, etc. Les emplacements réservés sont recensés en annexe du présent PLU.

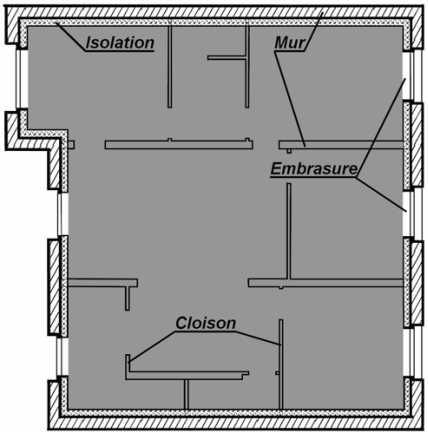
Existence légale d'un bâtiment : s'agissant de l'existence légale, pour bénéficier des dispositions du règlement du document d'urbanisme, il incombe au pétitionnaire de prouver que la construction sur laquelle porte sa demande de permis de construire ou sa déclaration préalable a été édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire et, dans ce cas, il lui appartient de un acte de propriété antérieur au 15 juin 1943, décrivant le bien, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, pour les constructions édifiées postérieurement à cette date.

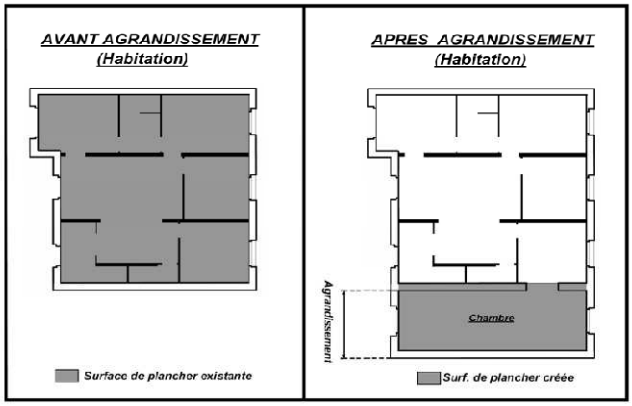
Emprise au sol :

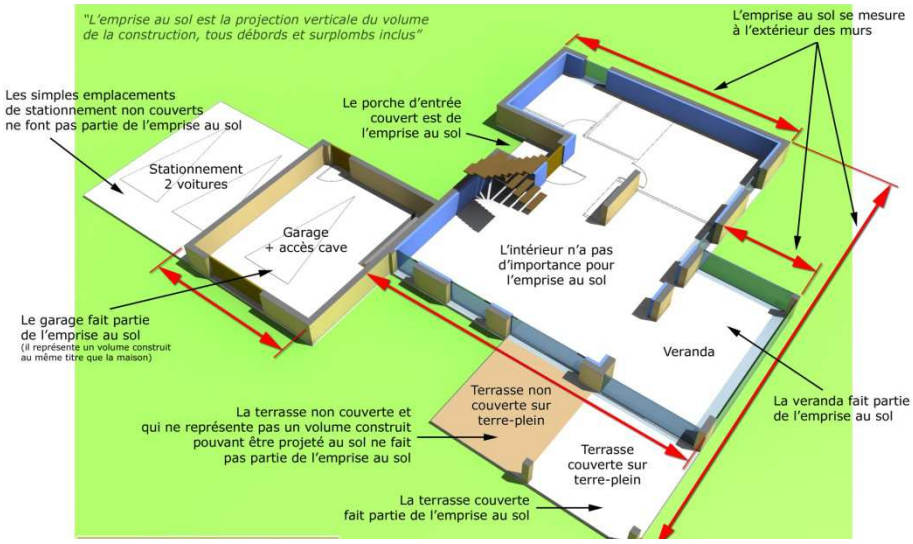
*Cf : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme (Article R*420-1 du CU)*

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

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.







Prise en compte des terrasses dans l'emprise au sol (source : www.developpement-durable.gouv.fr)

Seules les terrasses de plain pied ou n'ayant ni surélévation significative, ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol. En revanche, par exemple, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- → *une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;*
- → *une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;*
- → *une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;*

→ *une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;*

→ *une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel ;...*

Prise en compte des piscines dans l'emprise au sol

Les bassins des piscines ne rentrent pas en compte dans l'emprise au sol.

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.

Espaces libres : les espaces libres sont les parties de l'unité foncière en dehors du volume construit. Ces espaces sont de 2 types :

- *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.

- *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 (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, etc. ou autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 40cm de terre. Ces espaces sont comptabilisés dans les % d'espaces verts imposés avec une pondération de 0,5.voir liste en annexe

Exploitation agricole

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

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

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

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

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

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

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

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

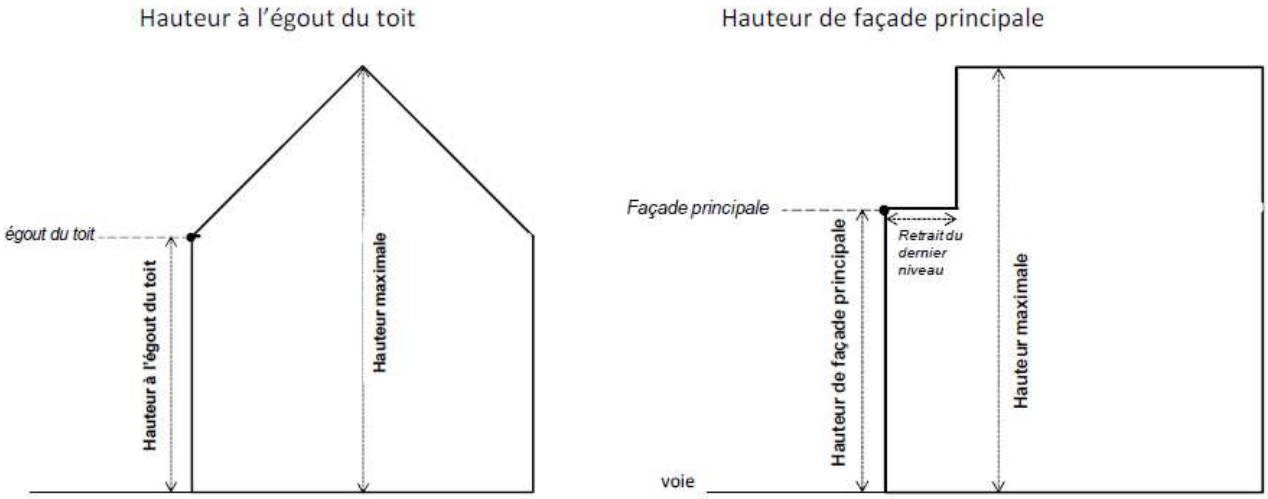
Exemples de pièces à fournir:

- *Existence d'une exploitation agricole: attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des 1revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...*
- *Taille de l'exploitation agricole: relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)*
- *Nécessité des constructions: note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété.*

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

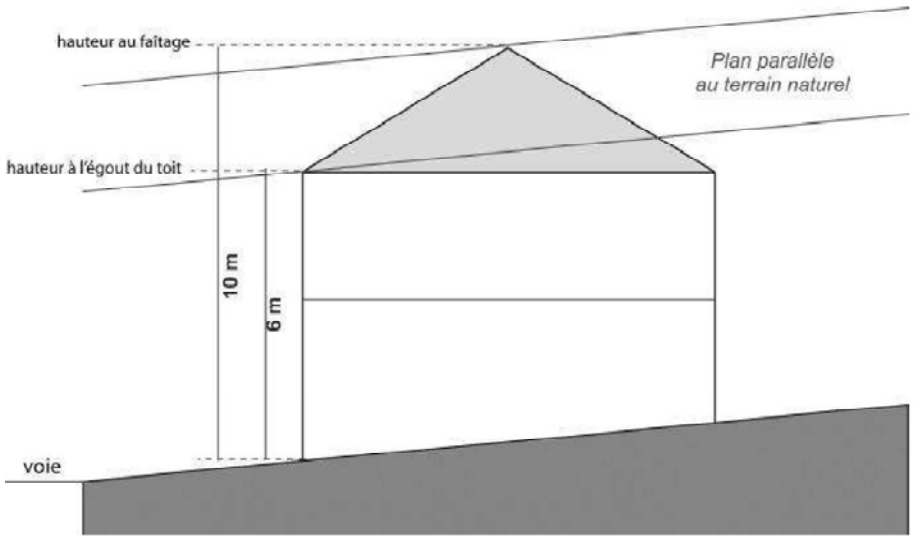
Garage ou abri voiture : Construction destinée à recevoir le stationnement des véhicules.

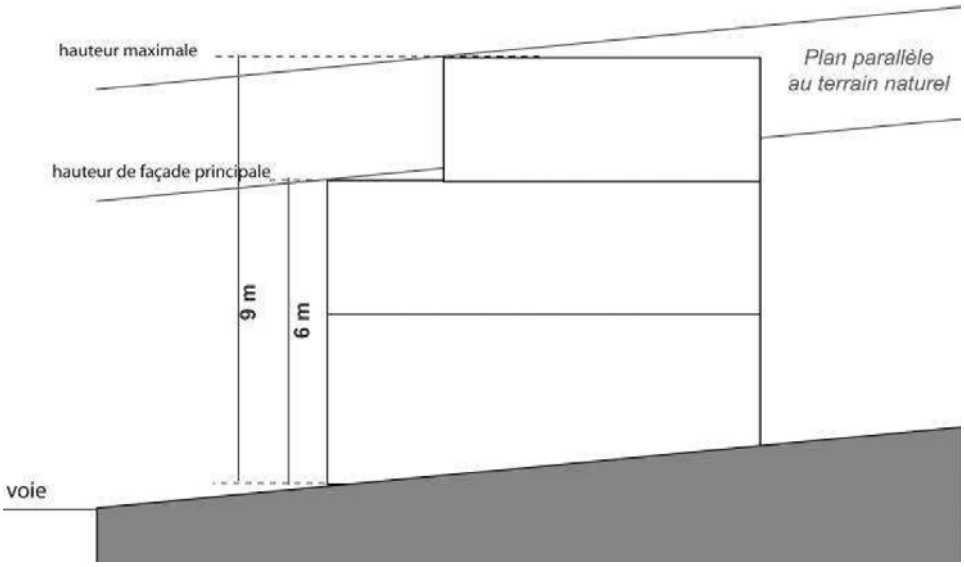
Hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée a compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, panneaux solaires, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps.

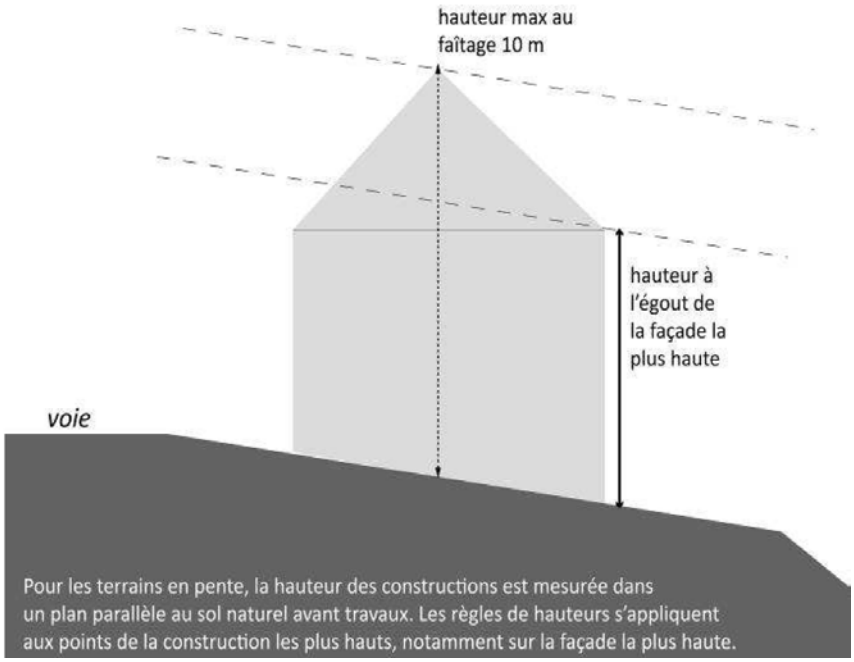


Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

En cas de terrain en pente, les règles de hauteurs s'apprécient a partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.







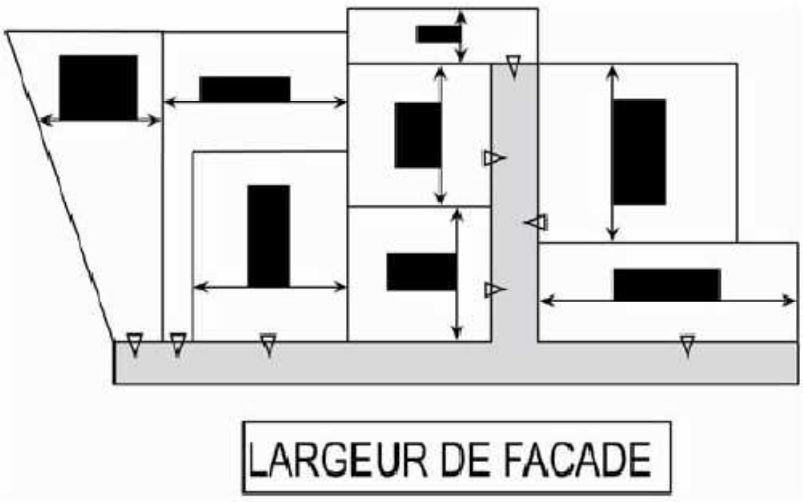
Infrastructure : ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc…).

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

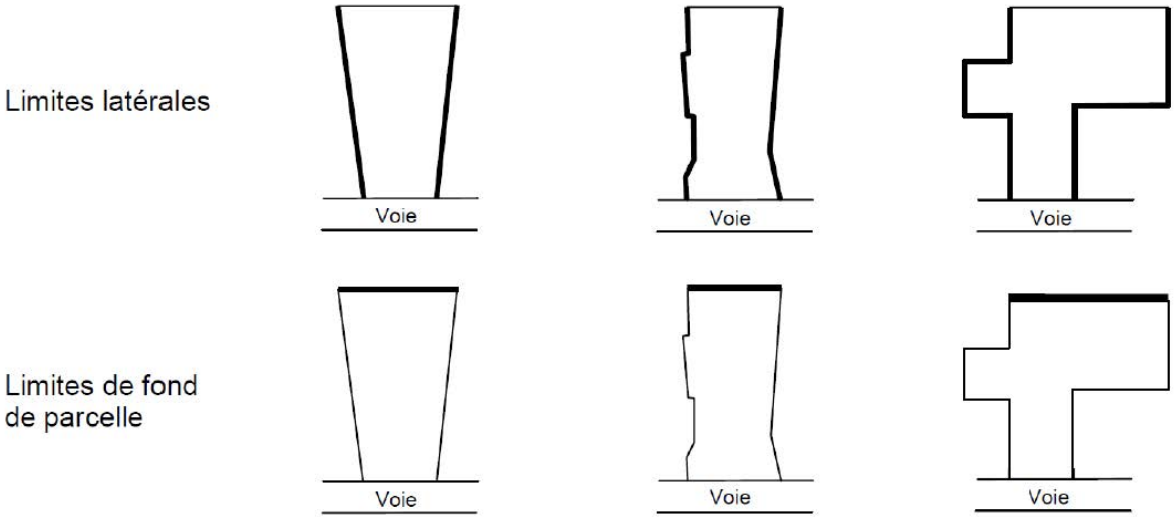
Installation classée : installation classée pour la protection de l'environnement en application de la Loi n°83-630 du 12 juillet 1983.

Largeur de façade
C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain

Vue en plan des largeurs de façades



Limite séparative : les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics.
Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.
Un terrain d'angle est concerne par des limites séparatives latérales aboutissant a une voie.

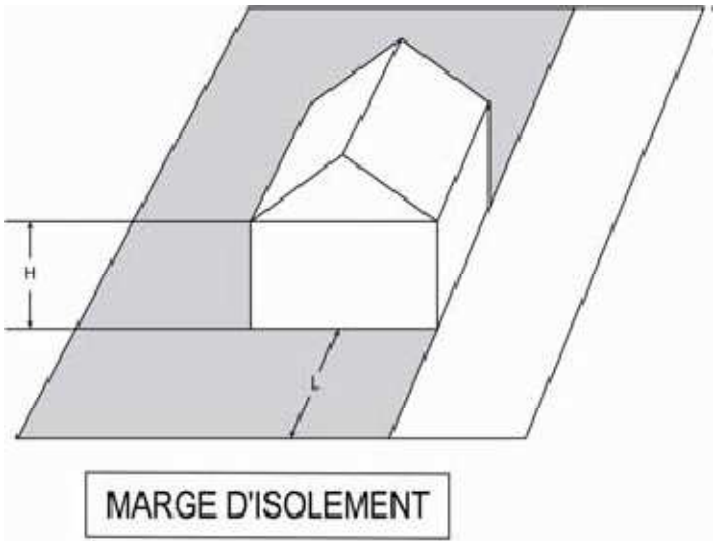


Limite de voie et emprise publique : limite entre le domaine public et le domaine privé ; limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique ; limite des voies existantes ou des emprises futures quand elles sont prévues. Sont considérées comme voies, les voies communales, qu'elles soient classées 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 de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations

Logement social : logement locatif conventionné financé par un prêt aidé de l'Etat dans le cadre de la convention d'aide à la pierre conformément à l'article 55 de la loi SRU.

Marge d'isolement (L)
C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain, la voie ou l'emprise publique. Elle est fonction de la hauteur de la construction (la hauteur est définie dans les pages précédentes).



Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures

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

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.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux

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

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1.80 mètres
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/surface-de-plancher-r276.html

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

Nom du Pétitionnaire : .....

Adresse du projet : .....

.....

DECLARATION
POUR LE DIMENSIONNEMENT DU BASSIN DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES
NOTE DE CALCUL

Les hypothèses pour la gestion des eaux pluviales sont les suivantes :
Pluie de projet : 30 ans soit 160 mm sur 24 heures
Débit de fuite autorisé : 8 l/s /ha soit 0.08 litre/s pour 100 m² de surface imperméabilisée
Un calcul sommaire par excès donne les volumes suivants à stocker :

Pluie = 160 mm
Volume ruisselé sur surface imperméabilisé sur 24 heures : 16 m3
Volumes ruisselé sur surface imperméabilisé pendant une pluie intense : 14 m3
Volume évacué par le débit de fuite (pendant une pluie intense) = 1 m3
Donc volume à stocker = 13 m3 pour 100 m² de surface imperméabilisée

S :	SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE	..... m²
Sa :	SURFACE ACTIVE *: total des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, parking, piscine, etc.)*	..... m²
Q :	DEBIT DE FUITE Q = 0.08 x Sa =	..... l/s
V :	VOLUME TOTAL A STOCKER V = SA x 13.00 / 100	..... m3
	VOLUME DE RETENTION V =	..... **m3**

TYPE DE DISPOSITIF ADOPTE

A – STOCKAGE / INFILTRATION

☐Bassin à sec ou noue paysagère *
☐Fossé et noue d'infiltration
☐Tranchée de rétention et/ou infiltration
☐Structure alvéolaire *
☐Bassin ou cuve + tranchée d'infiltration *

☐Autres *(à préciser)* : .....

B – STOCKAGE

☐Bassin en béton *
☐Cuve préfabriquée *

☐Autres *(à préciser)** : .....

DEBIT DE FUITE

☐Infiltration *(fournir l'étude de sol permettant de démontrer la perméabilité du sol)*
☐Raccordé au réseau public pluvial ou *fossé (à préciser sur le plan de masse ci-joint le point de rejet et le diamètre de la canalisation débit de fuite)*
☐Autres *(à préciser)* : .....

SURVERSE *

☐OUI *(préciser le diamètre et la localisation)*

☐ NON

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES EN AMONT DU DISPOSITIF

☐ Gouttières
☐Chéneaux
☐Drain en pied de façade
☐Caniveaux

☐Autres *(à préciser)* : .....

Fait à _____ , le _____ Signature

Le pétitionnaire

Dans tous les cas ce document devra être complété par un plan de masse faisant apparaître l'ensemble de ces éléments à l'échelle 1/200 ou l'étude établie par un professionnel

**uniquement en cas de nécessité*

Guide pratique pour la maîtrise du ruissellement sur la commune de Fayence

La commune de Fayence doit faire face à un ruissellement urbain important. Chaque habitant est concerné par cette problématique qui engendre des inondations récurrentes et qui n'est pas sans conséquences sur la qualité des milieux aquatiques.

Pourquoi chercher à limiter le ruissellement urbain ?

Lors d'un évènement pluvieux, l'eau qui tombe au sol va suivre différents parcours :elle s'infiltre, s'évapore, ou ruisselle sur des surfaces plus ou moins imperméabilisées (terrasses, toitures, parkings…).L'augmentation de l'urbanisation entraine une plus grande imperméabilisation des sols et une raréfaction de la végétation. L'eau ne peut plus s'infiltrer ni être stockée naturellement : la part de ruissellement augmente et le cycle de l'eau s'en trouve modifié. Les réseaux d'assainissement sont saturés ce quiprovoque des inondations et une dégradation de la qualité des milieux aquatiques.

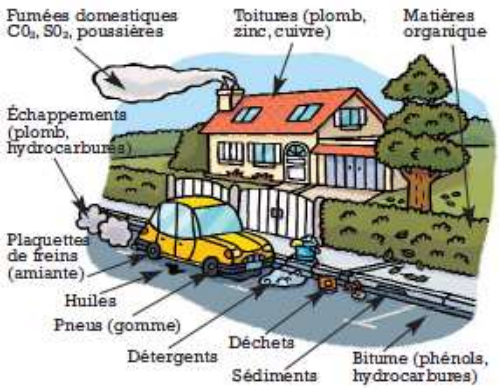
Inondations récurrentes à Fayence : la mise en cause de l'imperméabilisation des sols

La commune de Fayence est confrontée à de fréquentes inondations. Le ruissellementgénère des problèmes importants dans le centre ville (un gros programme de redimensionnement de réseaux a été entrepris par la commune en 2007) mais aussi dans les quartiers résidentiels (Mourre de Masque, Quatre chemins, …). De nombreuses maisons sont inondées pour des épisodes pluvieux intenses. La pluie de novembre 2002 a fait d'importants dégâts : jusqu'à 1.5m d'eau se sont accumulés sur certaines parcelles entrainant parfois l'évacuation des habitants. Les nouvelles constructions ne feront qu'aggraver ce phénomène de ruissellement.

L'imperméabilisation des sols augmente les écoulements en direction des terrains situés en aval.

L'enjeu écologique

Au risque d'inondation s'ajoute les enjeux écologiques. L'alimentation naturelle des cours d'eau et des nappes phréatiques est perturbée, le lessivage des sols charge les eaux pluviales en matières polluantes (déchets, hydrocarbures…), et les déversements dans le milieu naturel d'eaux non traitées sont plus fréquents (saturation du réseau).



Ces réseaux d'assainissements qui concentrent des flux de plus en plus importants et chargés en polluant montrent aujourd'hui leurs limites. Les travaux curatifs réalisés après une inondation sont plus coûteux que les travaux préventifs, c'est pourquoi des solutions alternatives doivent être trouvées.

La commune de Fayence a décidé, lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2011, de maîtriser ce ruissellement urbain, notamment en pratiquant une rétention à la parcelle pour toutes les nouvelles constructions. Afin d'appliquer le principe de précaution, un règlement visant à limiter les risque d'inondation est désormais annexé au document d'urbanisme. Il définit des zones qui sont opposables au pétitionnaire dans une application exacte de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme. Ces prescriptions ont été reprises dans le PLU en 2016.

Comment limiter le ruissellement ?

La maitrise du ruissellement consiste à appliquer deux principes :

- Réduire autant que possible les surfaces imperméables dès la conception des projets.
- Stocker (rétention)et/ou infiltrersur la parcelle le volume d'eau correspondant à l'augmentation du ruissellement dû à l'imperméabilisation. Le volume de rétention sera proportionnel à la surface imperméabilisée :

Surface imperméabilisée (somme des surfaces de toiture, cours, terrasse,piscine…)	Volume à stocker ou à infiltrer	Débit de fuite dans le cas d'une évacuation des eaux par le biais du réseau ou d'un fossé de bord de route ou par infiltration en cas d'absence de réseau public pluvial
100 m^2	13m^3	288 L/h ou 0.08l/s
200 m^2	26 m^3	576 L/h ou 0.16 l/s
300 m^2	39 m^3	864 L/h ou 0.24 l/s
Etc		

- **Réduire autant que possible les surfaces imperméables**

Dès la conception, des principes de bon sens permettent de réduire considérablement le ruissellement :

Pavés en béton poreux

Pavage en béton

- Remplacer son accès en béton ou en enrobé par une allée en gravillons concassés, éclats de pierre, graviers ou gazon.
- Maintenir une surface en terre sous une terrasse en bois.
- Remplacer un enrobé classique (imperméable) par la mise en place d'enrobé poreux, perméable, sur un sol drainant.

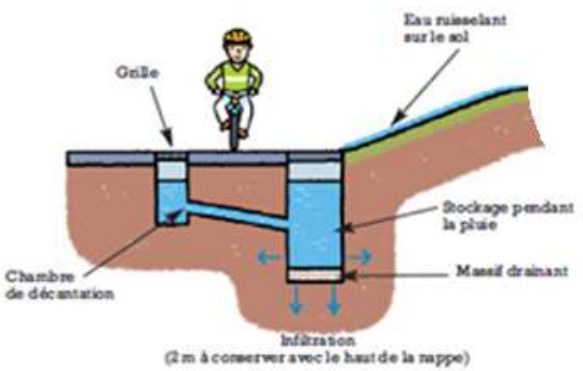
Les surfaces ainsi traitées ne sont pas à comptabiliser dans les surfaces imperméabilisées.

Parking enherbé
avec ouvertures de drainage

- **Stocker et/ou infiltrer à la parcelle.**

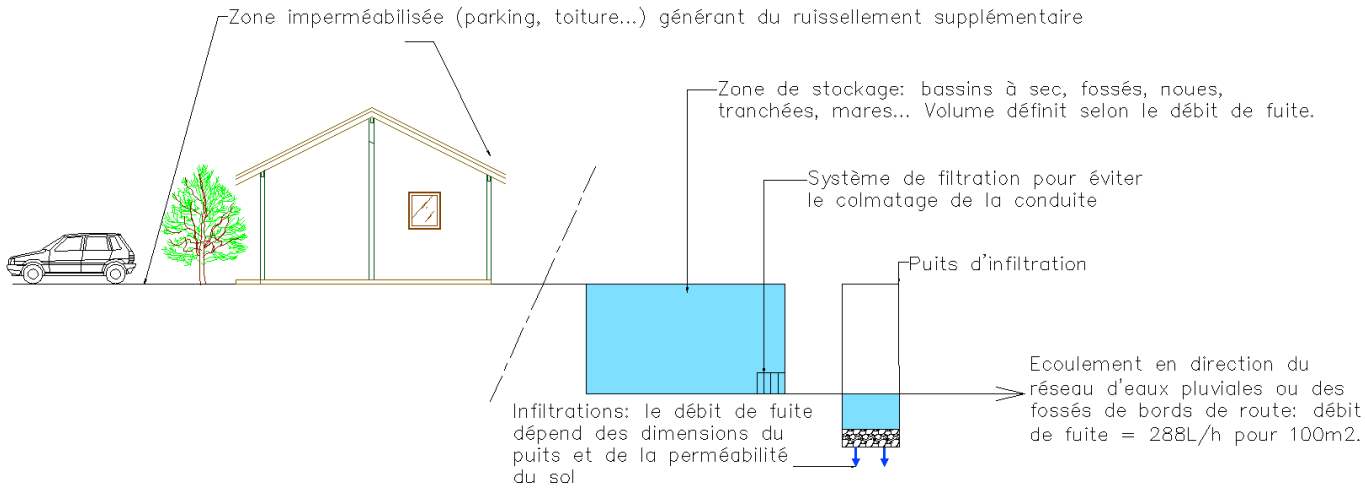
L'objectif est de stocker **les eaux pluviales supplémentaires générées par l'imperméabilisation du sol**(lorsqu'elle n'a pas pu être évitée), puis de les évacuer. Il faut donc disposer d'un système de stockage, ainsi que d'un système d'évacuation fonctionnant :

- Soit par infiltration : cette option doit être privilégiée autant que possible. Le puits d'infiltration est couramment utilisé.De sa capacité d'infiltration (qui est fonction de la perméabilité du sol et des dimensions du puits) dépendra le volume de stockage qui devra être placé en amont. Ainsi plus la capacité d'infiltration est faible, plus la zone de stockage devra être importante. A contrario, si la capacité



d'infiltration est très forte, le volume de stockage peut être très faible.

- Soit par rejet en direction du réseau d'eaux pluviales ou des fossés de bords de route. Le débit de fuite est alors imposé : 288 L/h pour 100 m^2 de surface imperméabilisée.



Dans la pratique ces deux solutions (infiltration ou rejet à l'extérieur de la parcelle) peuvent être utilisées de façon conjointes.

Une fois le mode d'évacuation déterminé, le volume de stockage nécessaire pourra être estimé. Il restera alors à choisir la technique de stockage à utiliser.

Tout au long de cette réflexion de nombreux paramètres devront être pris en compte : la topographie de votre terrain (notamment la pente et les éventuels points bas), l'espace disponible, la hauteur de la nappe phréatique, les sources potentielles de pollution, la charge en particules fines et éléments grossiers (risque de colmatage : nécessité de prévoir un filtre), la législation, et les contraintes en entretien. **Une étude hydraulique réalisée par des professionnels permettra d'optimiser au mieux votre système, techniquement et financièrement, à partir des paramètres de votre terrain. Cette possibilité n'est pas une obligation**

Quelles sont les solutions de stockage ?*(liste non exhaustive)*

Bassin à sec

Placé judicieusement au niveau d'un point bas de votre terrain, ce système simple et peu coûteux retiendra l'eau de façon temporaire lors d'évènements pluvieux. Il permettraégalement une première décantation des eaux.

Calcul du volume stockable :

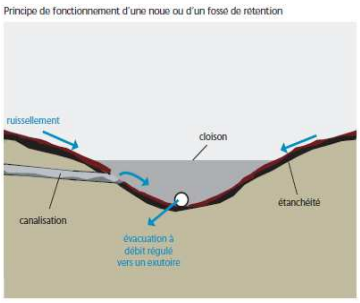
$L \times l \times H_{moy}$

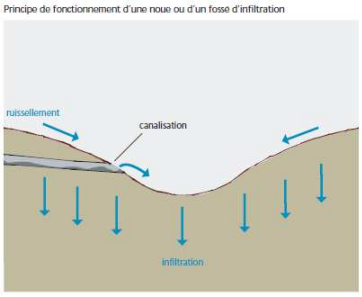
Hmov = hauteur d'eau moyenne quand le bassin

Si la hauteur d'eau moyenne est supérieure à 50 cm le bassin devra être protégé par une clôtureavec unportillon d'accès pour l'entretien.

Fossé et noue d'infiltration (et/ou de rétention)

Ces systèmes simples et peu onéreuxprésentent un intérêt paysager, permettent une épuration des eaux et éventuellement une recharge des nappes et cours d'eau (en cas d'infiltration). Leur dimensionnement va dépendre de la capacité d'infiltration du sol.

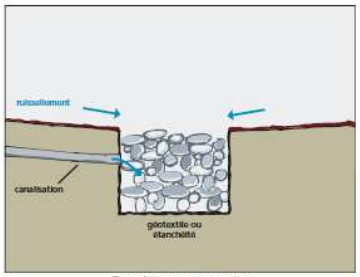




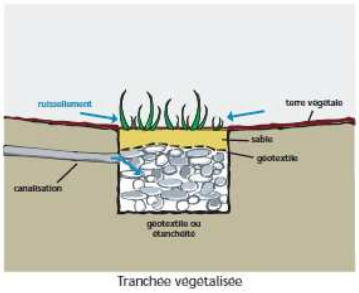
▶ Exemple d'une noue enherbée

Tranchée de rétention et/ou d'infiltration

Ces tranchées peu profondes et contenant des matériaux poreux présentent les mêmes intérêts que les noues (faible coût, capacité épuratoires, bonne intégration paysagère).



Tranchée non couverte



Tranchée végétalisée

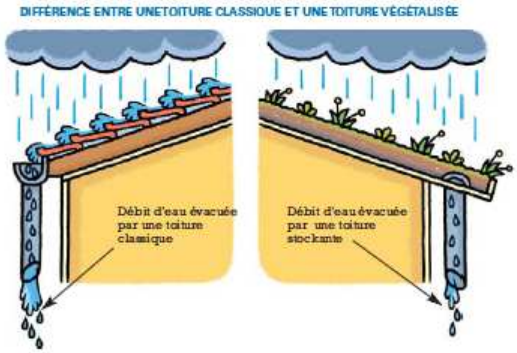
Petite tranchée drainante le long d'un espace piétonnier

Cuve et citerne

Pour jouer un rôle de stockage,les cuves et citernes doivent être vides en permanence pour être efficaces à 100% lors des fortes précipitations.L'eau de pluie ne peut donc pas être stockée dans les cuves pour servir à l'arrosage.

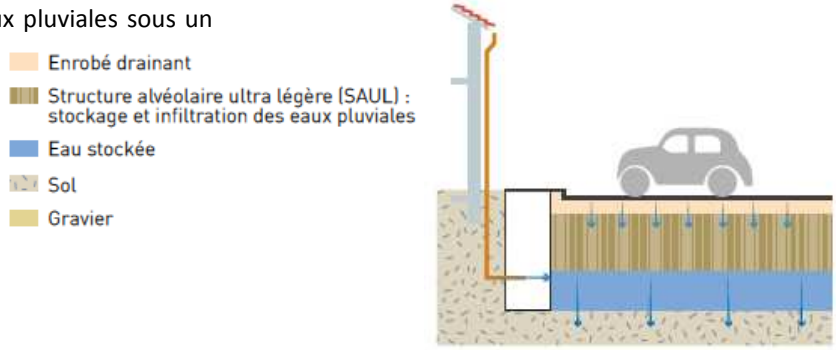
Toiturestockantes

L'eau est stockée temporairement sur la toiture (végétalisée ou non), puis rejoint un dispositif de régulation des débits. Elle présente l'avantage de ne pas occuper d'espace supplémentaire, et permet de retenir 70 à 90% de l'eau de pluie.



Structures alvéolaires

Elles permettent de stocker une partie des eaux pluviales sous un parking ou une voie d'accès.



Sources :

« Guide pratique, Aménagement et eaux pluviales, Sur le territoire du Grand Lyon », Grand Lyon, Communauté urbaine, Octobre 2008

« La gestion durable de l'eau de pluie sur la voirie », Guide technique « La pluie en ville, maîtriser le ruissellement », Conseil général des Hauts-de-Seine, Juin 2010

« Guide à l'usage des professionnels, Aménagement et eaux pluviales, Sur le territoire du Grand Lyon », Communauté Urbaine du Grand Lyon

« Pour la gestion des eaux pluviales, stratégie et solutions techniques », Région Rhône-Alpes, Novembre 2006

« Guide, Gestion des eaux pluviales », Pays de Montbéliard, Communauté d'Agglomération

REGLEMENT GRAPHIQUE

PLU de Fayence
Carte détaillée - partie Nord
Plan de zonage et risque

Zones U, AU, A et N du PLU

Périmètre de zone (ex : zone UAa)

Espaces Boisés Classés

Emplacement réservé

Secteur d'OAP

Risque mouvement de terrain

Fort

Moyen

Risque inondation et ruissellement

zone urbaine à l'aval des futurs aménagements de protection

zone urbaine soumise à un aléa faible

zone naturelle et agricole à l'aval des futurs aménagements de protection

zone naturelle et agricole soumise à un aléa faible

aléa fort à moyen

Patrimoine L.151-11

Elément bâti

Patrimoine L.151-19

Elément à préserver, à valoriser

Corridors et biodiversité L.151-23

Corridors et biodiversité

Cadastre

Bâti

Parcelle

Cours d'eau

Date :
Approuvé le 2 mai 2017

Échelle :
1/9 000ème

COMMUNE DE FAYENCE

2 Place de la République
83440 Fayence

Tel :(33)4.94.39.15.00
Fax :(33)4.94.39.15.01

REGLEMENT GRAPHIQUE NORD

PLU de Fayence
Carte détaillée - partie Nord
Plan de zonage et risque

Zones U, AU, A et N du PLU

Périmètre de zone (ex : zone UAa)

Espaces Boisés Classés

Emplacement réservé

Secteur d'OAP

Risque mouvement de terrain

Fort

Moyen

Risque inondation et ruissellement

zone urbaine à l'aval des futurs aménagements de protection

zone urbaine soumise à un aléa faible

zone naturelle et agricole à l'aval des futurs aménagements de protection

zone naturelle et agricole soumise à un aléa faible

aléa fort à moyen

Patrimoine L.151-11

Elément bâti

Patrimoine L.151-19

Elément à préserver, à valoriser

Corridors et biodiversité L.151-23

Corridors et biodiversité

Cadastre

Bâti

Parcelle

Cours d'eau

Date :
Approuvé le 2 mai 2017

Échelle :
1/4 500ème

COMMUNE DE FAYENCE

2 Place de la République
83440 Fayence

Tel :(33)4.94.39.15.00
Fax :(33)4.94.39.15.01

REGLEMENT GRAPHIQUE SUD

PLU de Fayence
Carte détaillée - partie Sud
Plan de zonage et risque

Zones U, AU, A et N du PLU

Périmètre de zone (ex : zone UAa)

Espaces Boisés Classés

Emplacement réservé

Secteur d'OAP

Risque mouvement de terrain

Fort

Moyen

Risque inondation et ruissellement

zone urbaine à l'aval des futurs aménagements de protection

zone urbaine soumise à un aléa faible

zone naturelle et agricole à l'aval des futurs aménagements de protection

zone naturelle et agricole soumise à un aléa faible

aléa fort à moyen

Patrimoine L.151-11

Elément bâti

Patrimoine L.151-19

Elément à préserver, à valoriser

Corridors et biodiversité L.151-23

Corridors et biodiversité

Cadastre

Bâti

Parcelle

Cours d'eau

Date :
Approuvé le 2 mai 2017

Échelle :
1/6 000ème

COMMUNE DE FAYENCE

2 Place de la République
83440 Fayence

Tel :(33)4.94.39.15.00
Fax :(33)4.94.39.15.01

PRESCRIPTIONS

Commune de Fayence

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 6 : Prescriptions spéciales

PLU approuvé le 2 Mai 2017

Sommaire

1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 3

2. ELEMENTS DE PATRIMOINE (L 151-19 DU CU) 6

3. BATI POUVANT CHANGER DE DESTINATION (L151-11 DU CU) 25

4. ESPACES BOISES CLASSES (EBC).....49

5. PROTECTION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES (L-151-23 CU) 50

1. Liste des emplacements réservés

N° de l'ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie ou emprise (ha) ou m²
1	Extension cimetière	Commune	2 180 m²
2	Extension réservoir d'eau potable au lieu dit la Roque	Commune	1 125 m²
3	Création groupe scolaire primaire	Commune	6 868 m²
4	Construction de hangars pour vol à voile	Syndicat mixte pour l'aménagement et l'exploitation du centre de vol à voile	5 160 m²
5	Canalisation eaux usées et eau potable- quartier Preyne	Commune	Largeur 3 m max
6	Canalisation eaux usées et eau potable – Emprise passerelle piétonnière	Commune	1 344 m²
7	Servitude canalisation EU et eau potable – quartier Saint eloi	Commune	Largeur 4 m max
8	Servitude canalisation EU et eau – quartier Tuyère	Commune	Largeur 4 m max
9	Rectifications de virages et faibles élargissement de la RD 563	Département	9 m
10	Rectifications de virages et faibles élargissement de la RD 563	Département	11 m
11	Rectifications de virages et faibles élargissement de la RD 19	Département	9 m
12	Rectifications de virages et faibles élargissement de la RD 562	Département	11 m
13	Création voie d'accès – quartier la roque	Commune	Largeur 6 m max
14	Rectifications de virages et faibles élargissement de la RD 55	Département	7m
15	Elargissement boulevard des Claux	Commune	Largeur total 8 m
16	Création d'une voie de désenclavement du hameau de Parroubaud et élargissement ponctuel du chemin existant	Commune	Largeur 6 m max
17	Elargissement et création voie chemin au quartier le Puits du Plan Est 1	Commune	Largeur 5 m max
18	Elargissement voie chemin au quartier le Puits du Plan Est 2	Commune	Largeur 5 m max

19	Création voie chemin au quartier le Puits du Plan Est 3	Commune	Largeur 5 m max
20	Elargissement de l'impasse de la Blanquerie-Aire de retournement des pompiers	Commune	Largeur 6 m max
21	Création et élargissement chemin de Maracabre	Commune	Largeur 6 m max
22	Elargissement de l'ancien chemin de Draguignan à Fayence	Commune	Largeur 8 m max
23	Elargissement chemin des Fontinelles	Commune	Largeur 6 m max
26	Elargissement et création du chemin de Garelle	Commune	Largeur 6 m max
28	Elargissement de voie entre le chemin de Banégon et la plateforme de Cauvet	Commune	Largeur 6 m max
29	Voie de désenclavement du quartier la Coste avec création aire de retournement des pompiers	Commune	Largeur 6 m max
30	Voie de désenclavement du quartier Tuyère avec aire de retournement	Commune	Largeur 6 m max
31	Servitude de passage – déplacement canalisation AEP	Commune de Seillans	Largeur 4 m sur une emprise de 1118 m²
32	Voie de désenclavement du quartier Peyron Ouest – Pey de la salle avec aire de retournement	Commune	Largeur 6 m max
33	Servitude de canalisation AEP	Commune de Seillans	Largeur 4 m
34	Voie de désenclavement du quartier Adrech de notre Dame	Commune	Largeur 5 m max
35	Voie de liaison entre chemin de la Peyrière et ancien chemin de Clavier	Commune	Largeur 6 m max
36	Voie de liaison entre chemin de St Paul et l'Aumade	Commune	Largeur 6 m max
37	Servitude AEP – quartier Prébarjaud	Commune	Largeur 4 m
38	Servitude AEP – Notre Dame Est	Commune	Largeur 4 m
39	Elargissement de l'ancien chemin de Fayence à la montagne et chemin de la libération	Commune	Largeur 6 m max
40	Servitude AEP – Notre Dame Est	Commune	Largeur 4 m
41	Servitude AEP – Notre Dame	Commune	Largeur 4 m
42	Servitude AEP – Preine	Commune	Largeur 4 m
43	Servitude AEP – Le Plan de Cabrié Ouest	Commune	Largeur 4 m
44	Extension STEP quartier le Claux de Dignes	Commune	24 508 m²
45	Servitude AEP – Le Plan de Cabrié Ouest	Commune	Largeur 4 m

46	Servitude AEP – Parroubaud Nord	Commune	Largeur 4 m
47	Servitude AEP – EU – Le Claux de Mourre de Masque	Commune	Largeur 4 m
48	Servitude AEP – Le claux de Digne	Commune	Largeur 4 m
49	Servitude AEP – La Croix des Luques Est	Commune	Largueur 4 m
50	Passage d'une canalisation d'eaux pluviales	Commune	Largeur 4 m
51	Création d'un bassin de rétention à Mourre de Masque (digne)	Commune	Largeur 4 m
52	Servitude AEP – La Bane	Commune	Largeur 4 m
53	Création d'un bassin de rétention aux bois de Mourre de Masque	Commune	13 690 m²
54	Passage d'une canalisation d'eaux pluviales	Commune	Largeur 4 m
55	Elargissement du chemin de la Bâne	Commune	Largeur 6 m max
56	Passage d'une canalisation d'eau pluviale – la Bâne	Commune	Largeur 3 m
57	Servitude AEP – Combe plane Nord	Commune	Largeur 4 m
58	Servitude AEP – Les Claux	Commune	Largeur 4 m
59	Elargissement chemin de Banegon	Commune	Largeur élargissement 2 m
60	Elargissement CD563	Commune	Largeur 2 m
61	Création d'une aire de retournement	Commune	962.00 m2
62	Canalisation eau pluviale	Commune	Largeur 4 m
63	Canalisation AEP Aumade	Commune	Largeur 4 m
64	Création d'une voie de desserte – Secteur Bonnefont	Commune	Largeur 6 m max

2. Eléments de patrimoine (L 151-19 du CU)

L'article 151-19 du code de l'urbanisme permet de : « 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

La commune a identifié 53 éléments de patrimoine bâtis ou arborés qu'elle souhaite protéger et mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour la restauration du patrimoine agricole, il s'agit d'autoriser la reconstruction à l'identique des façades et menuiseries, toitures, dans le respect des articles 11 des zones A et N du présent PLU.

Liste des sites ou éléments du patrimoine reconnus par la commune :

N°	Site ou élément patrimoniaux	Référence cadastrale /quartier	Zone PLU	Vue	Prescriptions
Eléments de patrimoine bâtis					
1	Chapelle Sainte Petronille-	Quartier Preîne	**A**		Restauration et mise en valeur
2	Puits	Quartier Preîne	**A**		Restauration et mise en valeur
3	Puits de la Grette	Le Plan de Cabrie Est	**N**		Restauration et mise en valeur

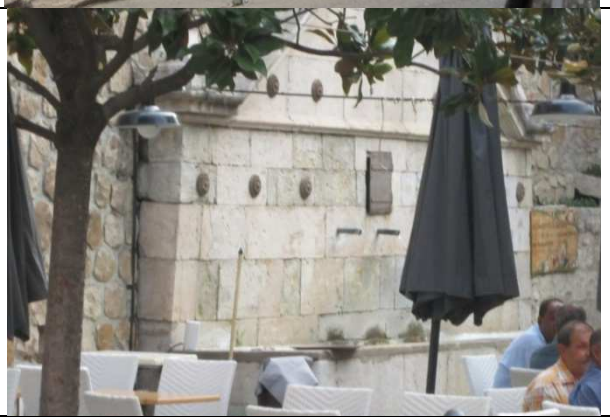
4	Puits	Quartier Notre Dame	**A**		Restauration et mise en valeur
5	Puits	Quartier Saint Nicolas	**A**		Restauration et mise en valeur
6	Puits	Quartier Notre Dame	**N**		Conservation et mise en valeur

7	Puits	Quartier Notre Dame	**N**		Conservation et mise en valeur
8	Puits	Quartier Gafary	**UCa**		Conservation et mise en valeur
9	Puits	Quartier Le Plan	**N**		Conservation et mise en valeur

10	Cabanon	Quartier Le Plan	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
11	Puits	Quartier Parroubaud	**A**		Conservation et mise en valeur
12	Cabanon	Quartier Parroubaud	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique

14	Puits d	hameau Parroubau	**A**		Restauration et mise en valeur
15	Puits	Quartier La Fontaine	**A**		Restauration et mise en valeur
16	Puits	Quartier Gafary	**UB**		Conservation et mise en valeur

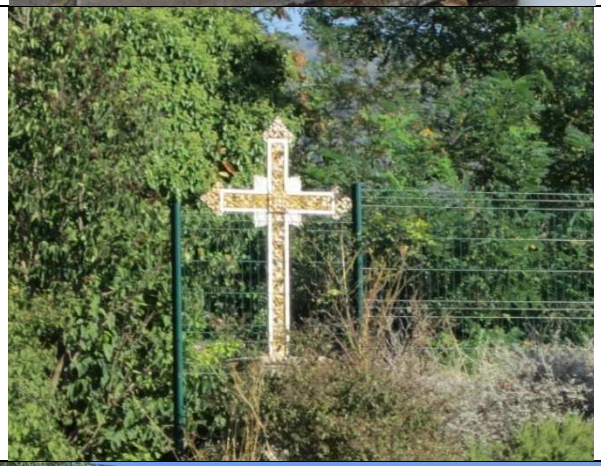
17	Lavoir	Quartier La Gare	**UA**		Conservation et mise en valeur
18	Lavoir Espace Jean-Baptiste Roux	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur
19	Lavoir Place G.Peri	Centre ancien	**AA**		Conservation et mise en valeur

20	Lavoir RUE M.ASTIER	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur
21	Lavoir Placette Font Cigale	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur
22	Fontaine Place de la République	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur

23	Ancien château	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur
24	Fontaine Rue du Château	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur

25	Fontaine Grande Rue du Château	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur
26	Lavoir du Ray	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur
27	Puits	Quartier La Gardi	**UD**		Conservation et mise en valeur

28	Calvaire	Quartier Saint Roch	**UA**		Conservation et mise en valeur
29	Fontaine de la BONNEFONT	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur
30	Fontaine et lavoir	Quartier Saint Clair	**UA**		Conservation et mise en valeur

31	Fontaine place de l'Eglise	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur
32	Calvaire	Quartier La Gare	**UC**		Conservation et mise en valeur
33	Mur de Ruches	Quartier Combe Plan Ouest	**2AU**		Restauration et mise en valeur

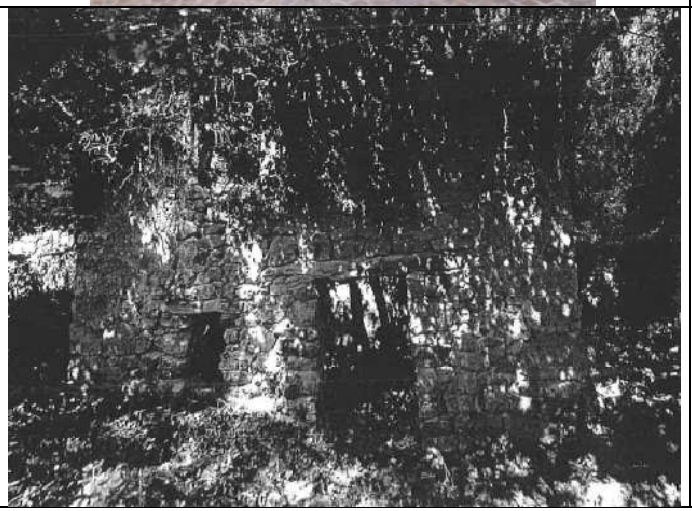
34	Cabanon agricole	Quartier l'Etrade	**N**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
35	Ruine	La Peyriere haute	**N**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
36	Cabanon	Chemin de roquerousse	**N**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique

37	Bergerie	LE JONQUIER	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
38	Cabanon agricole	LE FRAISSE	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
39	Cabanon agricole	LE PEYRON OUEST	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique

40	Cabanon agricole	SAINT NICOLAS	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
41	Cabanon agricole	SAINT NICOLAS	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
42	Cabanon agricole	NOTRE DAME EST	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique

43	Ancienne bergerie Construction en pierre	LES MOULIERES	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
44	Cabanon agricole	QUARTIER L'ETRADE	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
45	Cabanon agricole	QUARTIER LE FERRINON	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique

46	Cabanon agricole	LE PEYRON OUEST	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
47	Cabanon agricole	LE PEYRON OUEST	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
48	Cabanon agricole	LE PEYRON OUEST	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique

49	Cabanon agricole	LE PEYRON OUEST	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
50	Fontaine du Paty	Centre ancien	**UA**		Conservation et mise en valeur
51	Ruine	Terre Blanche	**N**		Restauration du patrimoine : façades et menuiseries, toitures, à l'identique

52	Cabanon agricole (ruine)	HUBAC DU PEYRON	N		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique
53	Cabanon agricole (ruine)	Quartier Parroubaud	**A**		Restauration du patrimoine agricole : façades et menuiseries, toitures, à l'identique

3. Bâti pouvant changer de destination (L151-11 du CU)

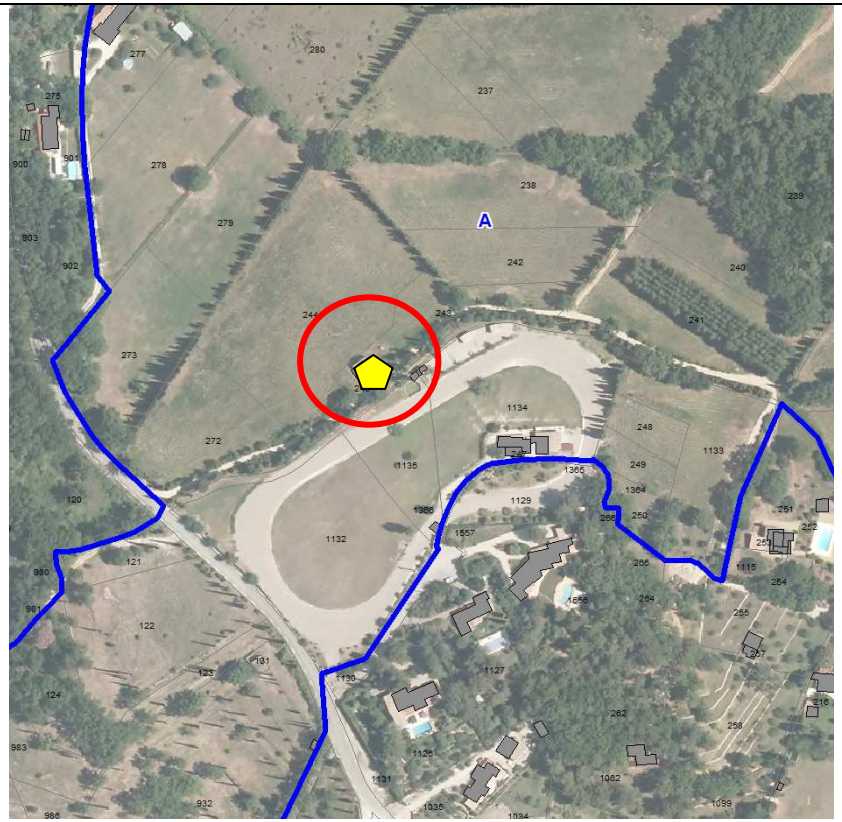
L'article 151-11 du code de l'urbanisme permet, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, de « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

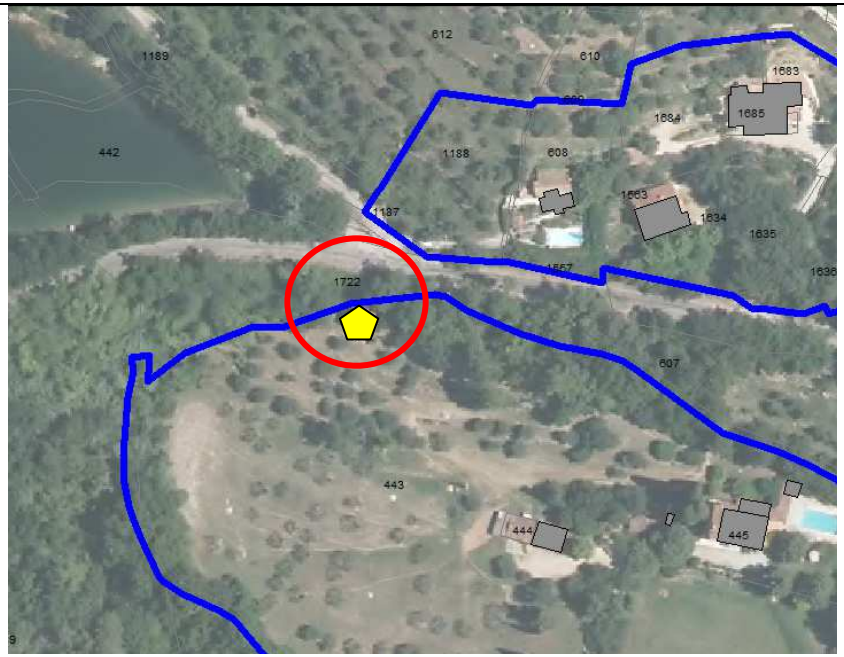
La commune de Fayence a identifié 23 bâtis pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Les critères retenus par la commune pour dresser la liste :

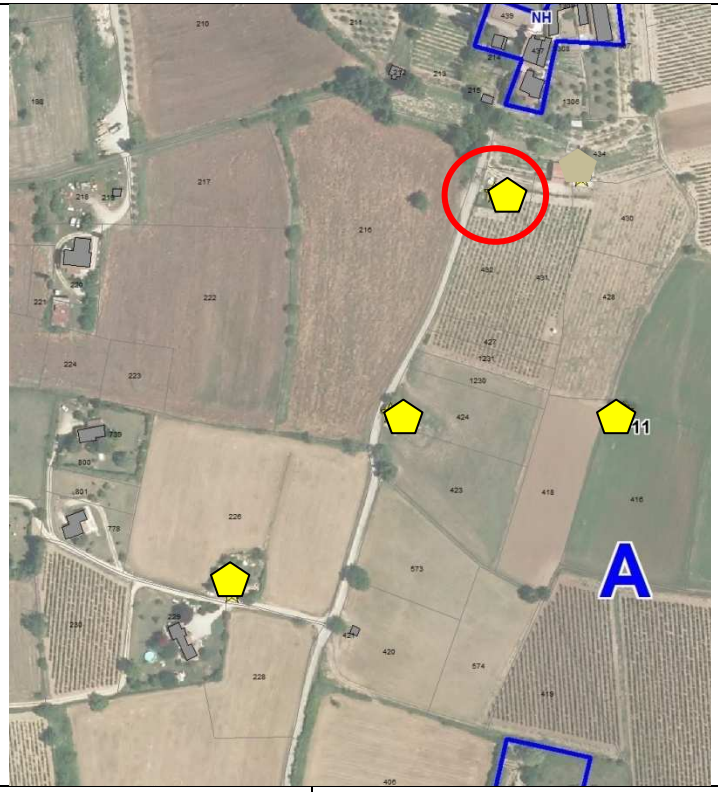
- Existence légale du bâtiment
- Bâti devant posséder l'essentiel des 4 murs porteurs
- Pas de remise en cause des activités agricoles / sylvicoles et tout autre activité en lien avec l'usage du sol et des ressources naturelles (concerne les zones A et N)
- Ancien usage agricole (cabanon, ferme, bergerie, porcheries et autres annexes)
- Desserte possible par les réseaux publics (voirie, eau, électricité, défense incendie)
- Secteur apte à l'assainissement individuel, et surface de terrain suffisante pour recevoir l'installation
- Secteur hors zone de risque
- Aspect architectural typique : bâtis présentant des murs bâtis avec le matériau trouvé sur place, constructions simples avec une toiture présentant souvent deux pentes

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
1		

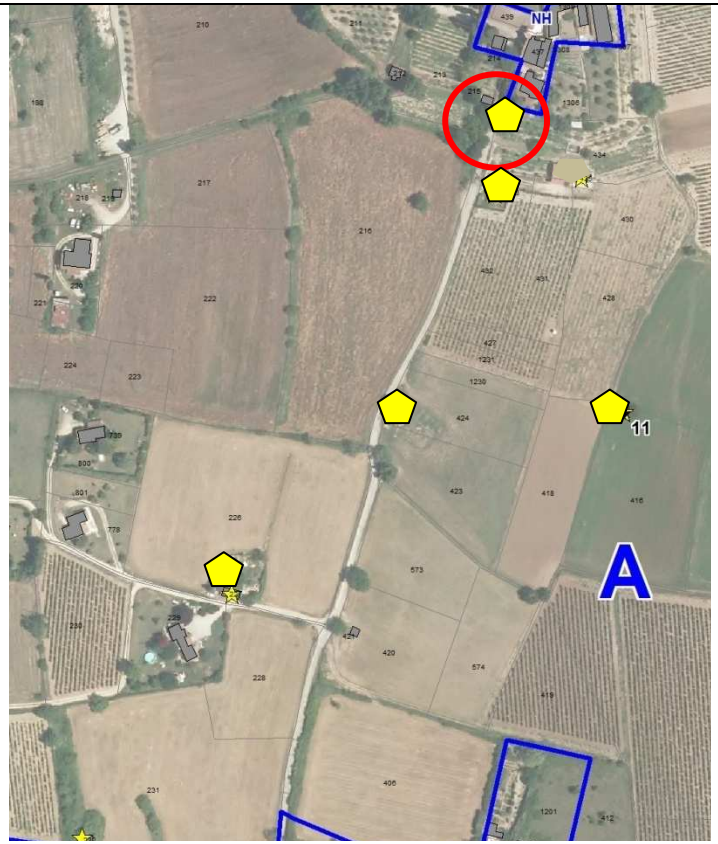
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	Section B, Parcelle 243 Lieudit : LES PLAINES DE MALUEBY	Agricole A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
2		

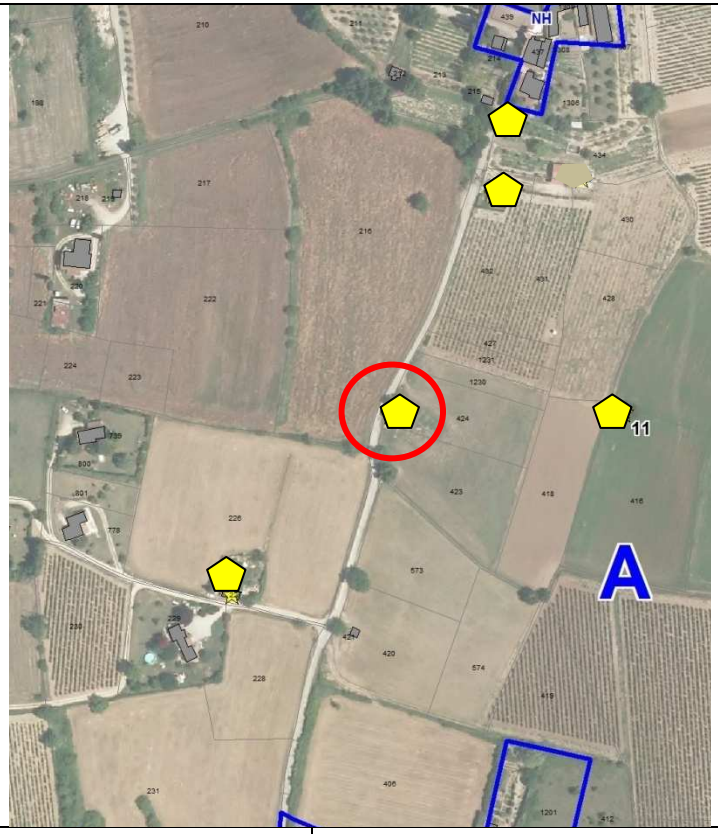
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	Section A, Parcelle 443 Lieudit : LE FRAISSE	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
3		

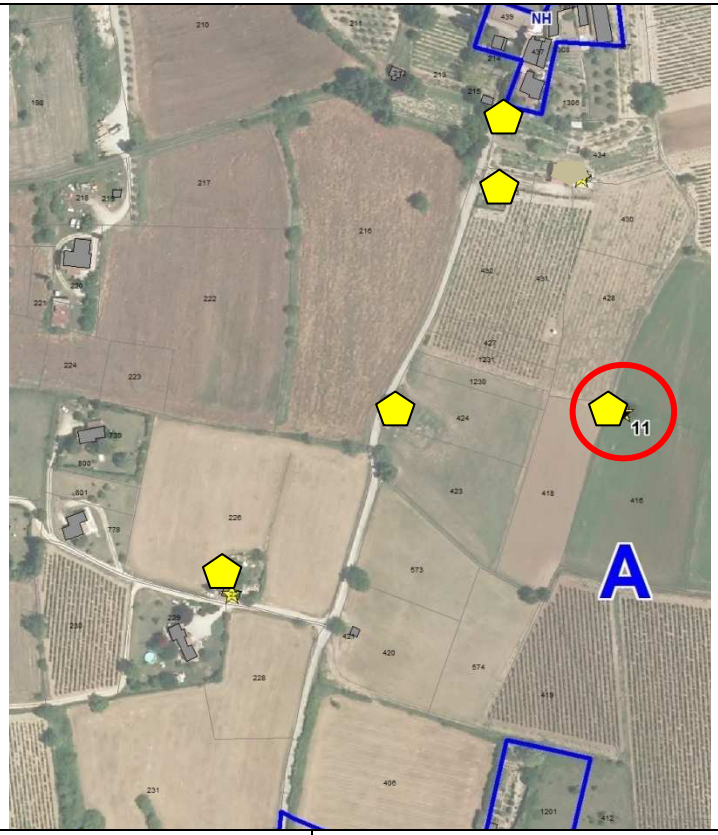
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION I, PARCELLE 433 Lieudit : NOTRE DAME EST	ZONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
4		

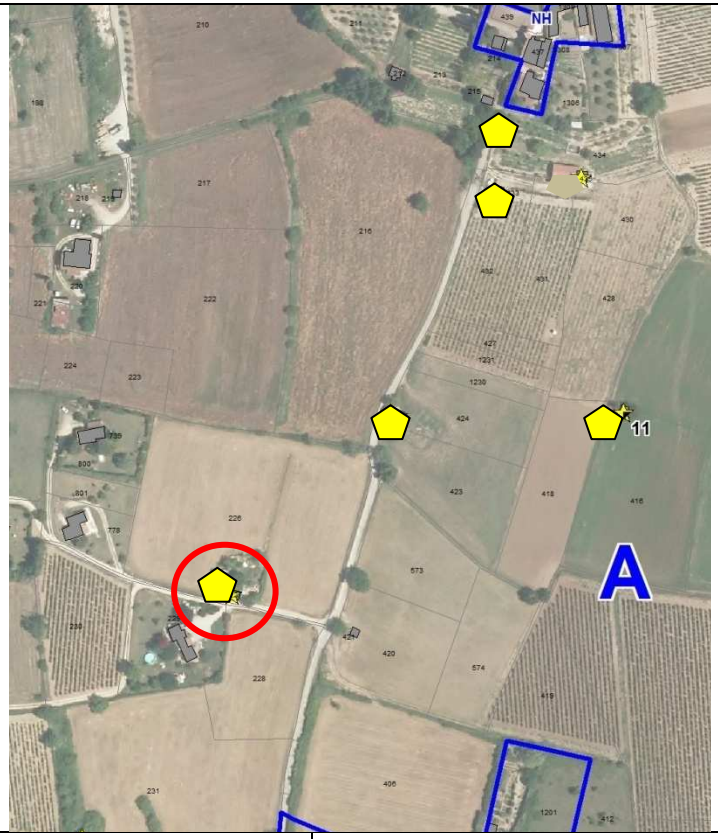
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Ferme	SECTION I, PARCELLE 435 Lieudit : NOTRE DAME EST	ZONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
5		

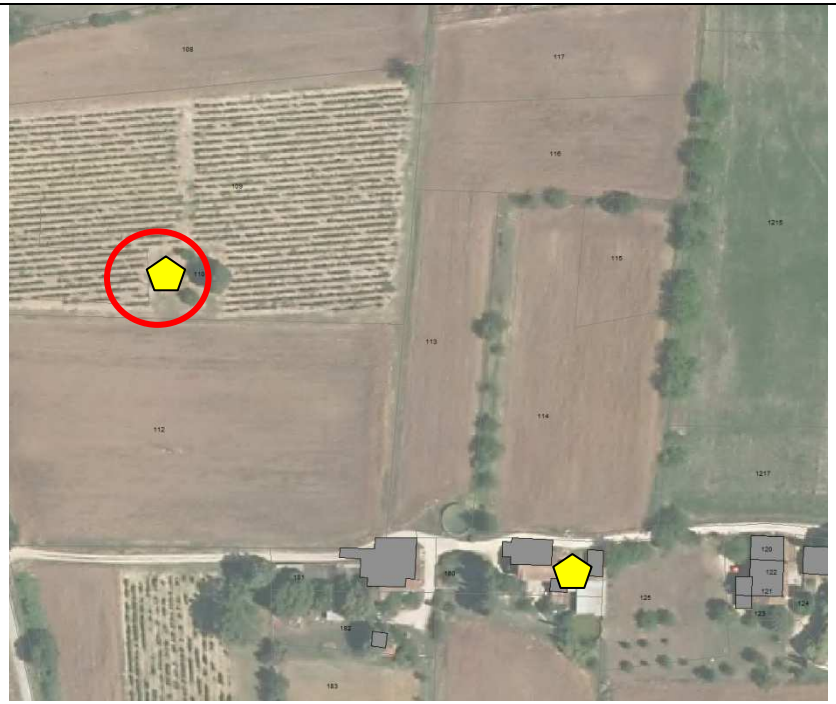
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION I, PARCELLE 425 Lieudit : NOTRE DAME EST	ZONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
6		

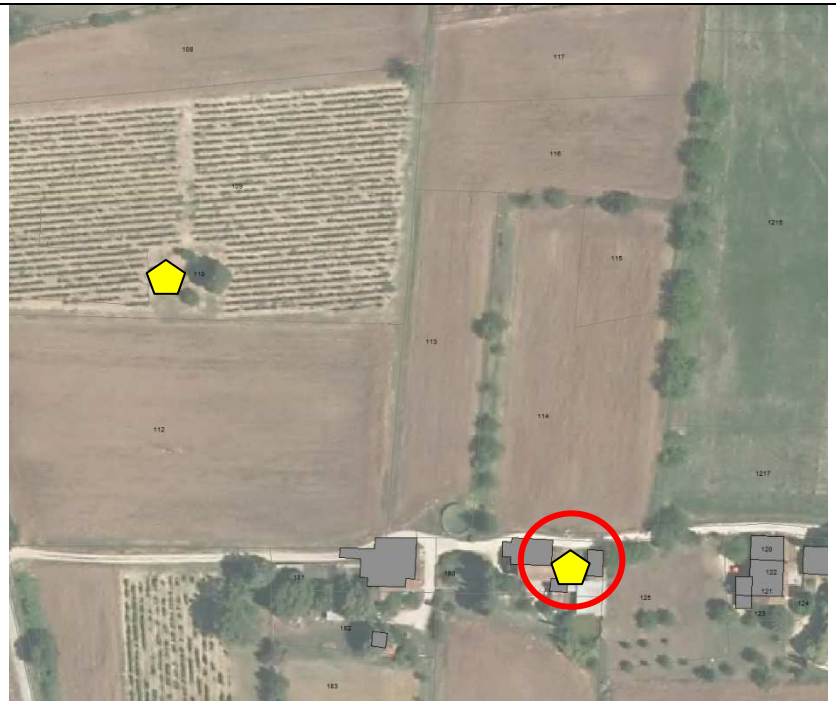
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION I, PARCELLE 417 Lieudit : NOTRE DAME EST	ZONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
7		

Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION I, PARCELLE 227 Lieudit : NOTRE DAME OUEST	ZONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
8		

Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **D**, PARCELLE 110 Lieudit : MALVOISIN	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
9		

Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Corps de ferme et ses annexes	SECTION **D**, PARCELLE 180 Lieudit : MALVOISIN	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
10		

Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Corps de ferme	SECTION **E**, PARCELLE 301 Lieudit : PARROUBAUD	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
11		

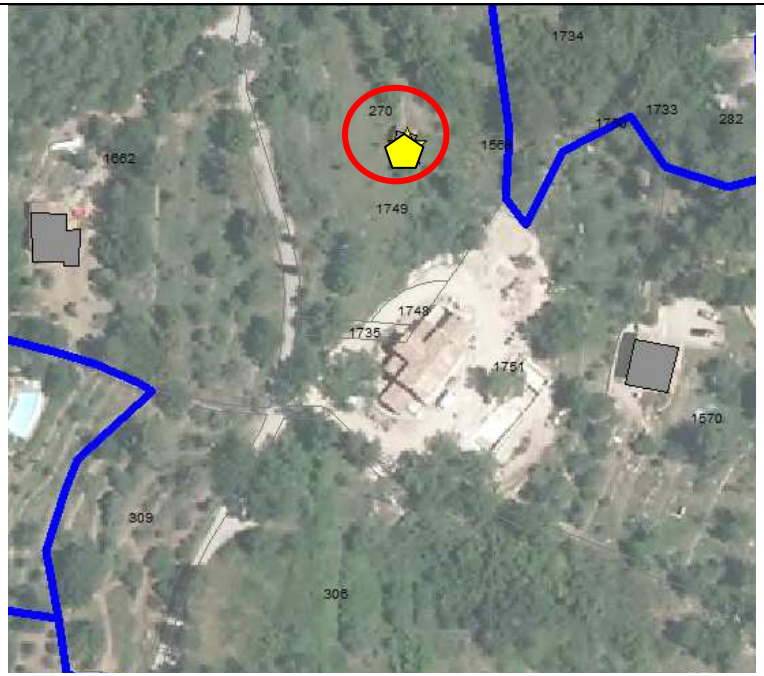
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Ancienne bergerie et ses annexes	SECTION **H**, PARCELLE 328 Lieudit : LE COLOMBIER (CROIX DES LUCQUES) 4.	**Z**ONE NATURELLE N	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
12		

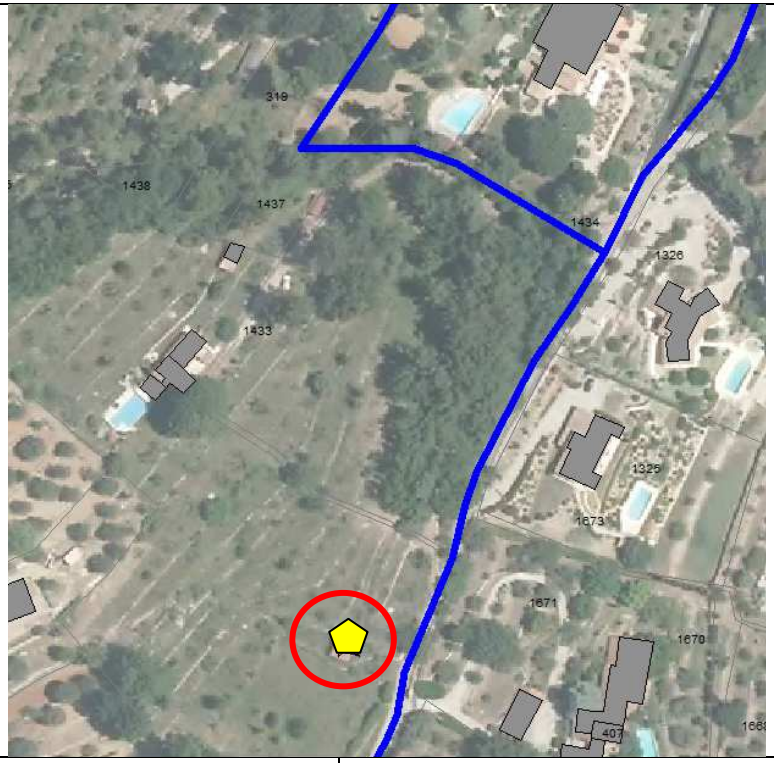
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Ancienne bergerie et ses annexes Construction en pierre	SECTION **H**, PARCELLE 327 Lieudit : LE COLOMBIER (CROIX DES LUCQUES)	**Z**ONE NATURELLE N	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
13		

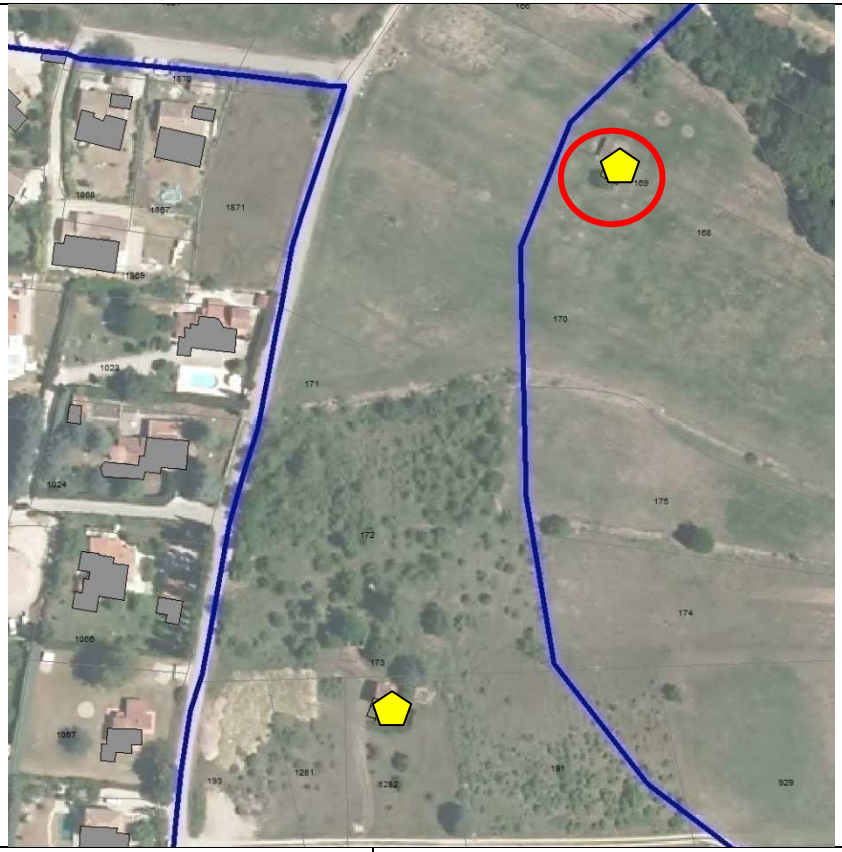
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Ancienne bergerie et ses annexes Construction en pierre	SECTION **H**, PARCELLE 325,326,32 Lieudit : LE COLOMBIER (CROIX DES LUCQUES)	**Z**ONE NATURELLE N	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
14		

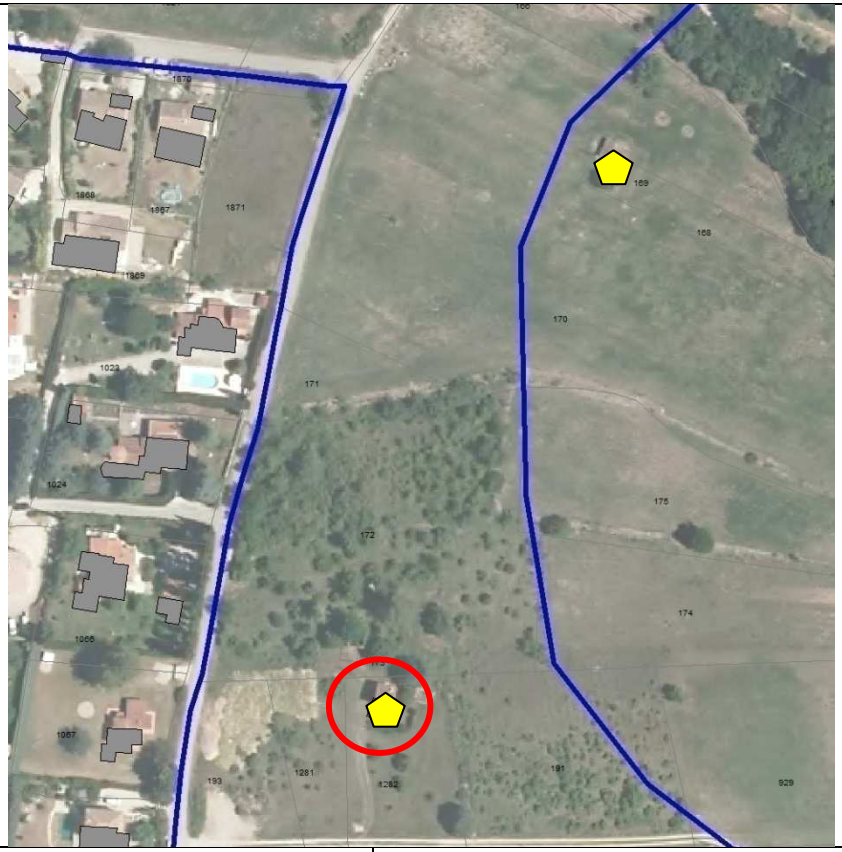
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **K**, PARCELLE 270 Lieudit : Quartier Le Castellaras	**Z**ONE NATURELLE N	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
15		

Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **K**, PARCELLE 1433 Lieudit : Quartier Le Castellaras	**Z**ONE NATURELLE N	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
16		

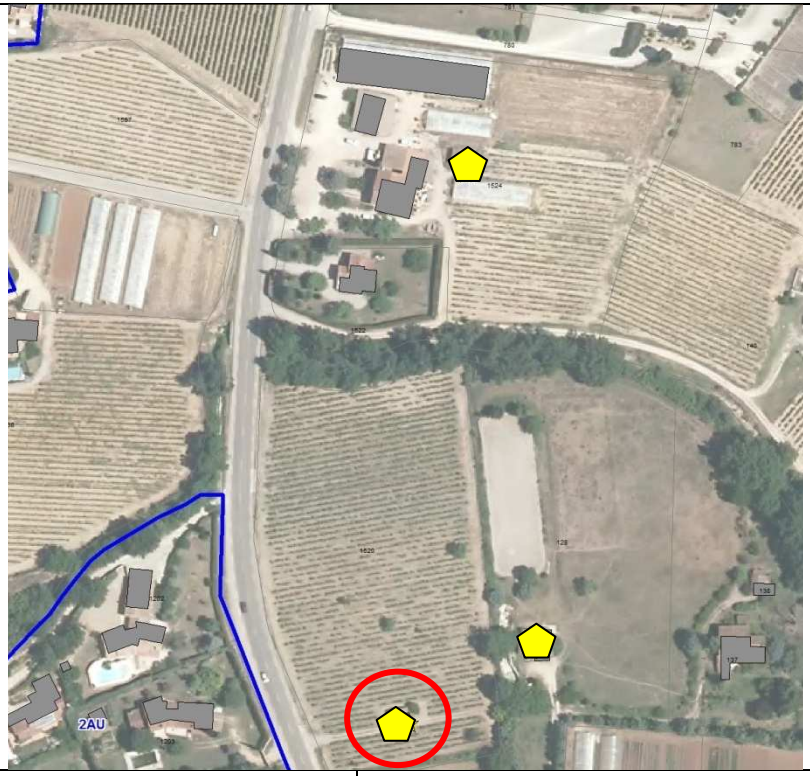
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **E**, PARCELLE 169 Lieudit : Quartier Claux de Digne	**Z**ONE NATURELLE NS (STATION D'EPURATION)	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
17		

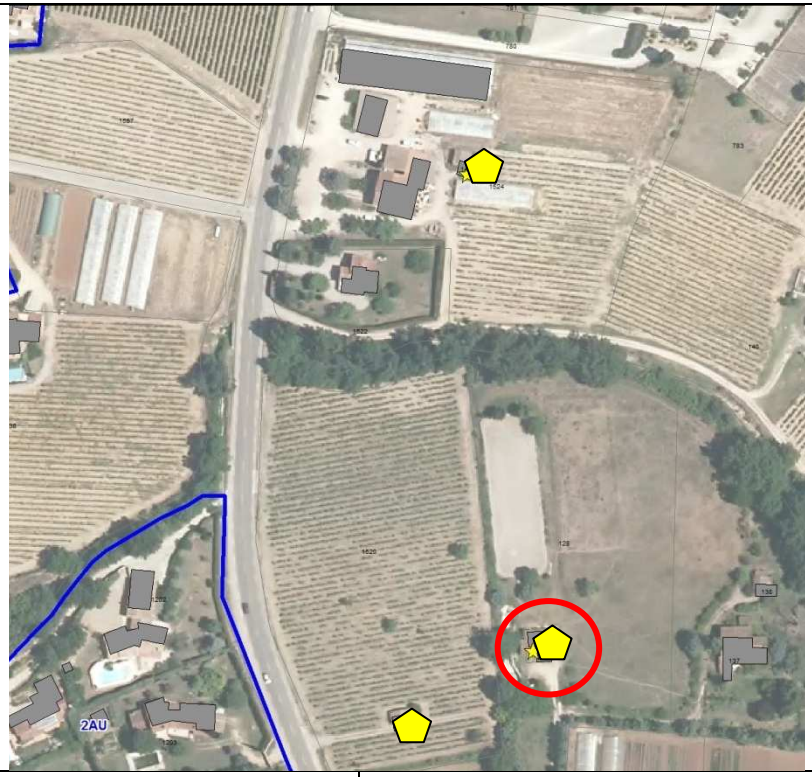
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **E**, PARCELLE 1282 Lieudit : Quartier Claux de Digne	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
18		

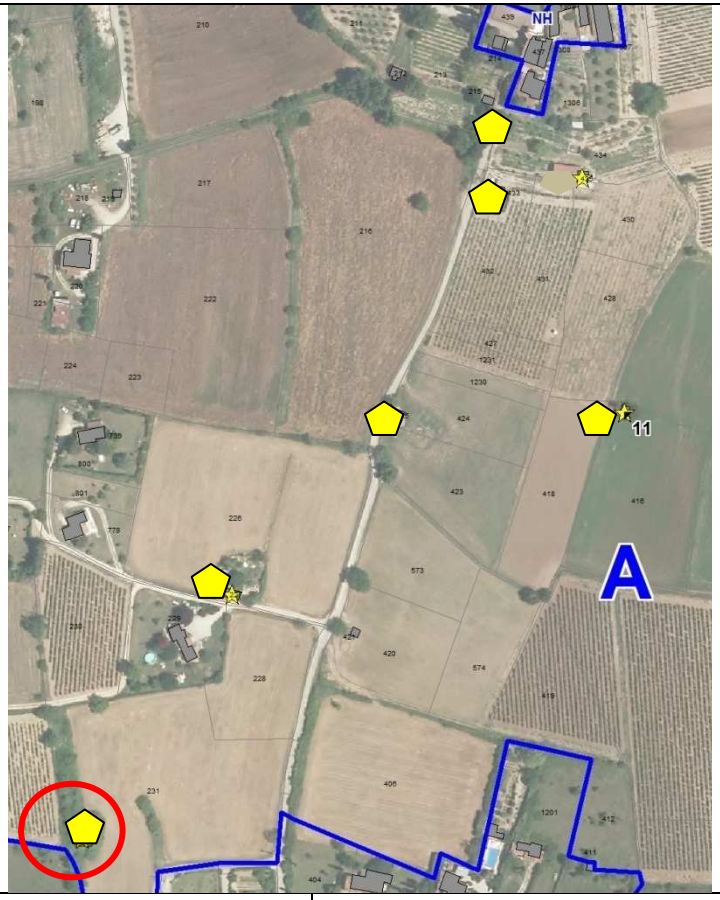
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **A**, PARCELLE 396 Lieudit : Quartier L'Etrade	**Z**ONE NATURELLE N	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
19		

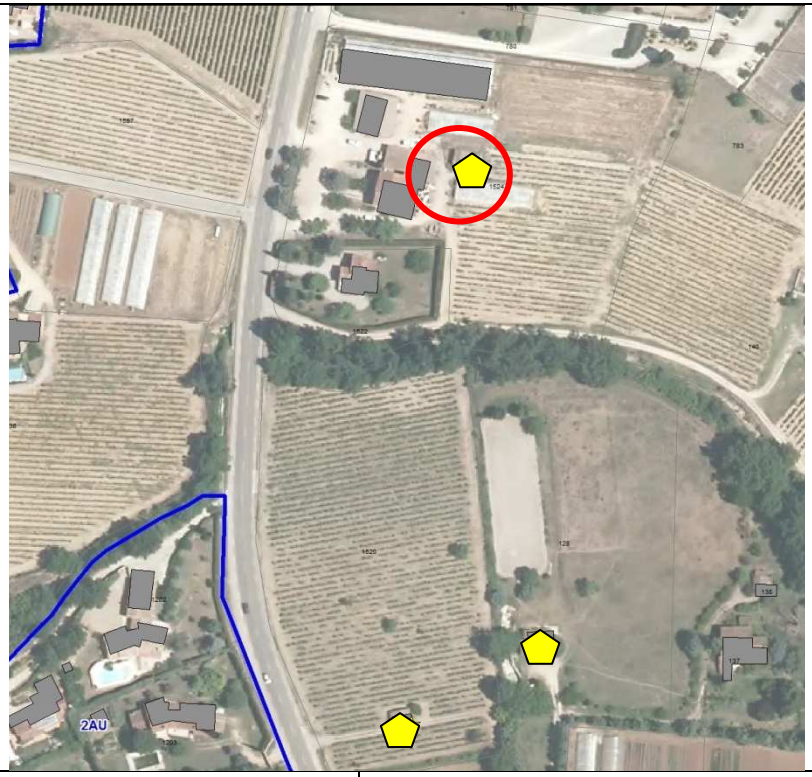
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **E**, PARCELLE 127 Lieudit : Le plan Cabrie Est	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
20		

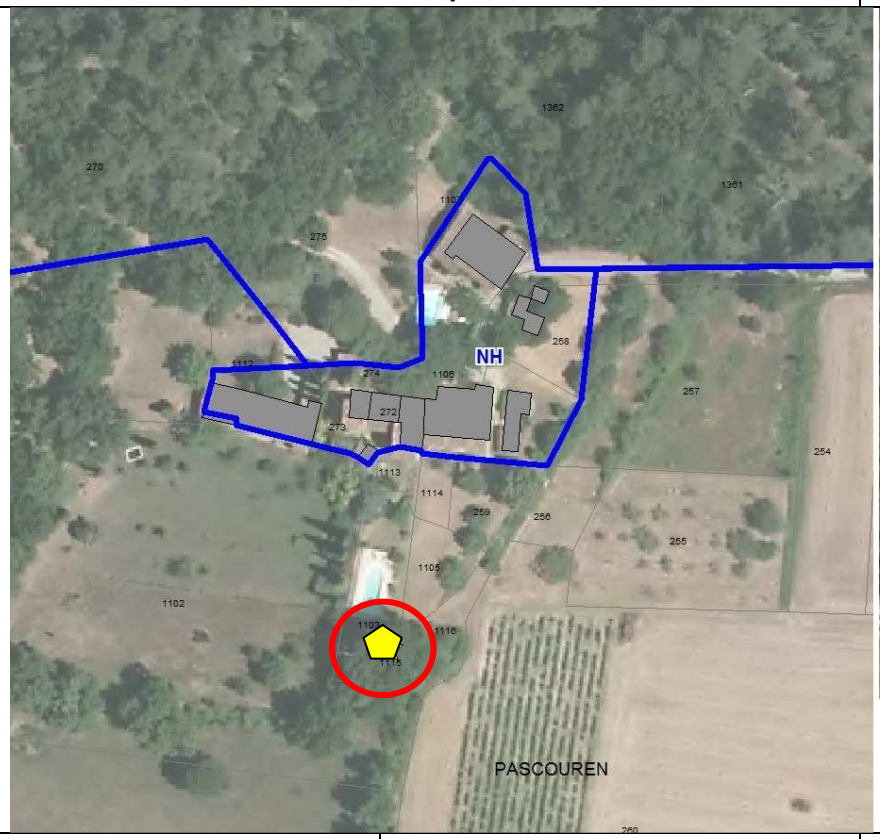
Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **E**, PARCELLE 129 Lieudit : Le plan Cabrie Est	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
21		

Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **I**, PARCELLE 231 Lieudit : Quartier de l'ADRECH	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
22		

Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **E**, PARCELLE 144 Lieudit : Le Plan de Cabrie Est	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

N°	Vue aérienne / cadastre	Vue / photo
23		

Type de bâti	Référence cadastrale	Zone PLU	Destination autorisée
Cabanon agricole	SECTION **E**, PARCELLE 1115 Lieudit : Le hameau Pascouren	**Z**ONE AGRICOLE A	Habitation (logement, chambre d'hôtes, gîtes)

4. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés sont repérés sur le plan de zonage du PLU.

On retrouve 2 secteurs principaux présentant des protections :

- Au sud, secteur du Méaulx et des espaces naturels à enjeux écologiques majeurs
- Au nord, secteur de la Péjade

Ils couvrent au total une surface de **486 hectares**.

5. Protection des corridors écologiques (L-151-23 CU)

Les articles L.151-22 & 23 donnent la faculté aux auteurs d'un PLU de sécuriser à différentes échelles des prescriptions de remise en bon état ou de préservation des continuités écologiques.

La commune de Fayence a souhaité protéger ses corridors hydro-écologiques et des espaces sensibles au niveau de la richesse biologique, en mettant en place une protection complémentaire au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont ainsi délimités les éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier, notamment pour la préservation et le maintien des continuités écologiques.

Les secteurs concernés et les critères retenus :

- 10 m de part et d'autre des principaux cours d'eau (calculé à partir de fond cadastral), permettant de protéger les ripisylves a minima ;
- 15 m de part et d'autre des cours d'eau dans des secteurs présentant des enjeux écologiques notables (calculé à partir de fond cadastral), permettant de protéger les ripisylves et les abords. Il s'agit des cours d'eau du Riou de Méaulx et du Merderic ;
- Le lac de Méaulx : l'emprise concerne toute la partie du lac sur la commune de Fayence, compte tenu des enjeux écologiques majeurs identifiés sur cette zone ;
- Le Plan d'eau de Banegon (au-dessus de l'ancienne voie ferrée), permettant de protéger un espace sensible au niveau écologique, et permettant de conforter le corridor écologique Nord-Sud ;
- Le secteur de zone humide le long de la Camandre identifié au SRCE dans la plaine agricole

Des prescriptions pour des motifs d'ordre écologique sont indiquées dans le règlement, notamment pour les continuités écologiques.

Ils couvrent au total une surface de **329 hectares**.

PRESCRIPTIONS PLAN GRAPHIQUE

PLU de Fayence
Carte des prescriptions spéciales
Plan de zonage et prescriptions spéciales

Zones U, AU, A et N du PLU

Périmètre de zone (exemple : zone AUa)

Espaces Boisés Classés

Emplacement Réservé

Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Corridors et biodiversité L.151-23

Corridors écologiques

Patrimoine L.151-11

Elément bâti

Patrimoine L.151-49

Elément à préserver

Cadastre

Parcelle

Bâti

Cours d'eau

Date :	Échelle :
Approuvé le 2 mai 2017	1/9 000ème

COMMUNE DE FAYENCE

2 Place de la République
83440 Fayence

Tel :(33)4.94.39.15.00
Fax :(33)4.94.39.15.01