



ANNEXE I

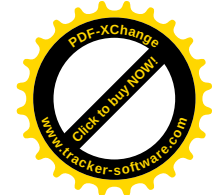
CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

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

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

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

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.



ANNEXE II

DÉFINITIONS ET CROQUIS EXPLICATIFS

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

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

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

Chien assis : ouverture verticale pratiquée dans le toit.

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

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

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

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

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

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

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

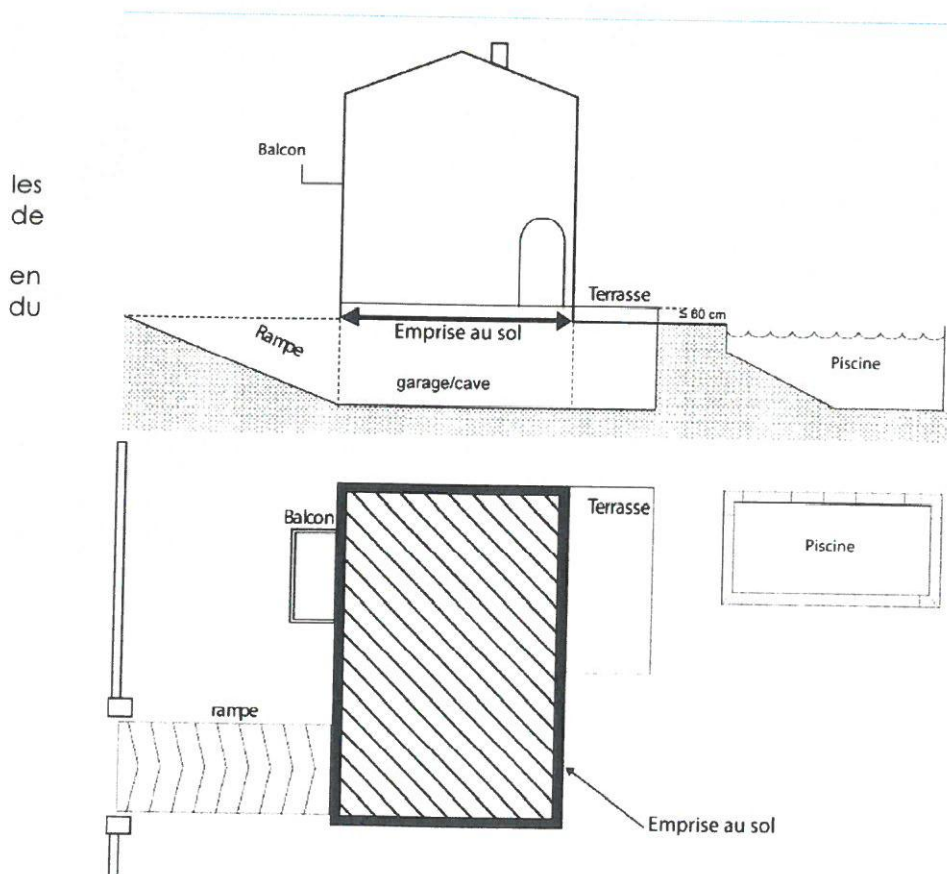
(ou un établissement d'action sociale) ; les établissements d'action sociale ; les établissements culturels et les salles de spectacle ; les établissements sportifs à caractère non commercial ; les lieux de cultes ; les parcs d'exposition ; les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement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

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

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

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

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



Espaces libres : les espaces libres sont parties l'unité foncière dehors volume construit. Ces espaces sont de 2 types :

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

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

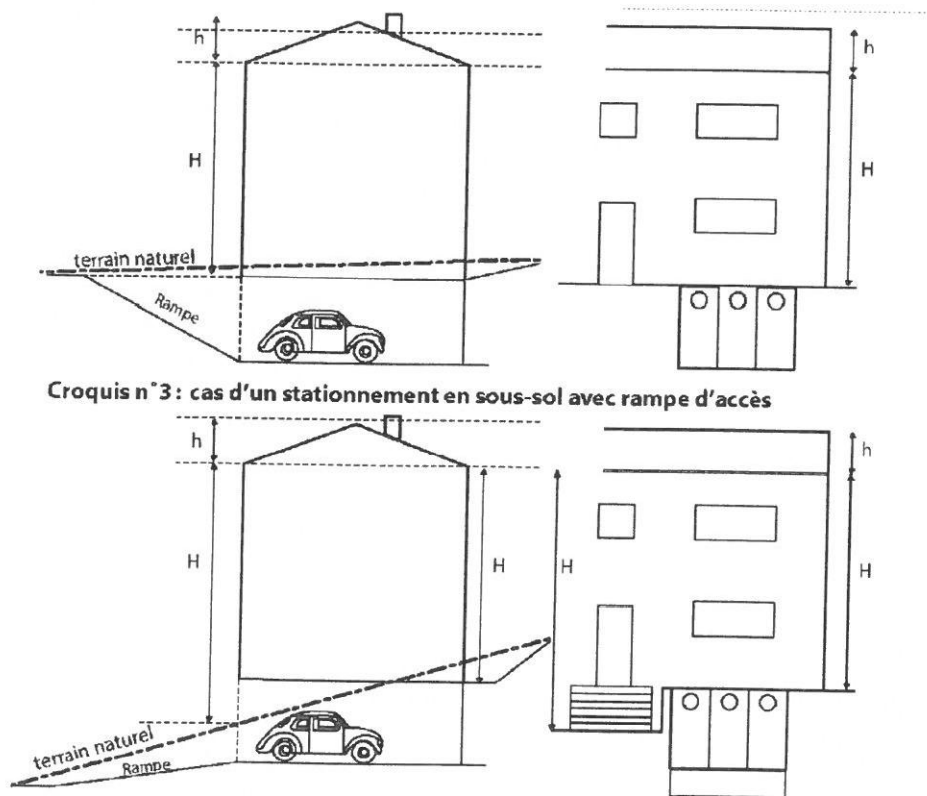
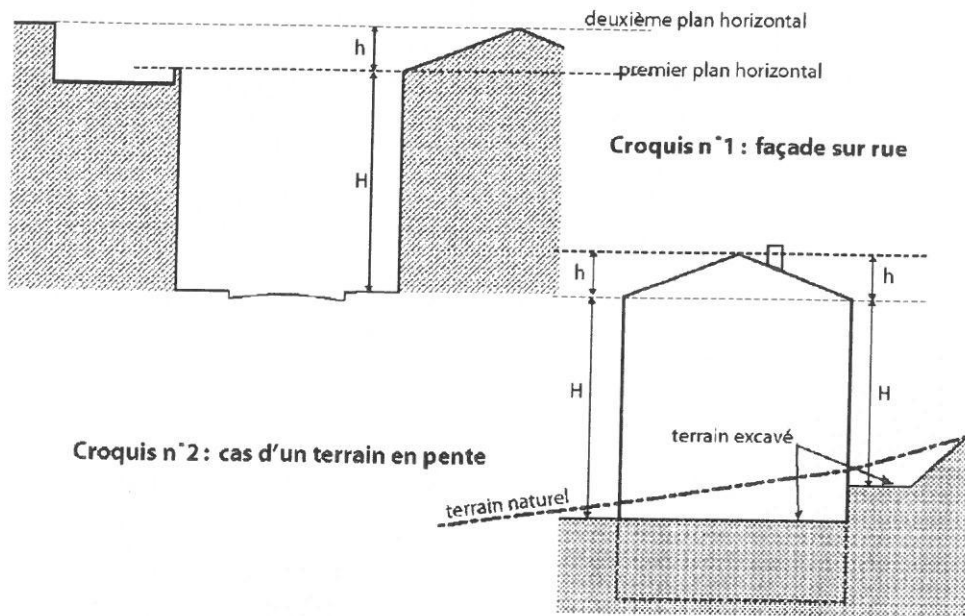
Extension mesurée : extension de 30% maximum de la surface de plancher existante représentant des volumes couverts, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement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

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

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

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

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



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

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

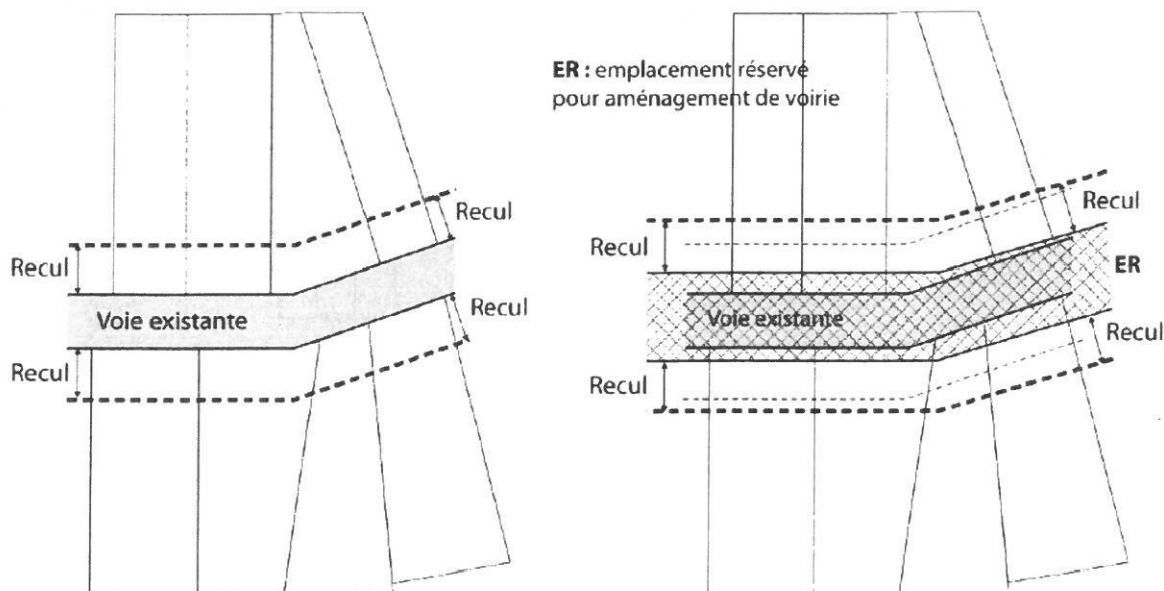
Installation classée : installation classée pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau (voir actualisation ou modifications de cette loi).

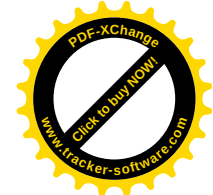
Limite séparative : limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contigüe. La limite du domaine ferroviaire est considérée comme une limite séparative de propriété.

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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