



HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / ÉCONOMIE / ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE

PLU Plan Local d'Urbanisme

4 - REGLEMENT



PLU – Révision n° 1 prescrite par DCM du 26/11/2015

PLU – Révision n° 1 arrêtée par DCM du 22/02/2018

PLU – Révision n° 1 approuvée par DCM du 19/11/2018

SOMMAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE 1 : DISPOSITION GENERALES	3
Chapitre 1 / Portée et contenu du Plan Local d'Urbanisme	4
Chapitre 2 / Intégration des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances	7
Chapitre 3 / Normes de la réglementation générale applicable	13
Chapitre 4 / Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique	20
Chapitre 5 / Dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel	25
Lexique	36
TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	41
ZONE UA	42
ZONE UB	52
ZONE UC	62
ZONE UD	74
ZONE UE	85
ZONE UG	93
ZONE UH	96
ZONE UP	102
ZONE 1AUd	106
ZONE 1AUt	114
ZONE 1AUv	122
TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	131
ZONE A	132
ZONE N	139
ANNEXES	
Annexe 1 – Doctrine de la MISEN	150
Annexe 2 – Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité	161

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES



Chapitre 1 / PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux immeubles dépendant du Ministère de la Défense, étant entendu qu'elles ne sauraient faire obstacle aux dispositions de l'article R.422.2 du Code de l'urbanisme (Décisions prises au nom de l'Etat) pour les travaux qui sont soumis à l'autorisation du Ministère de la Défense.

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE DG 2 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme prennent en compte des outils de la mise en œuvre du développement durable listés au paragraphe 5 du présent article.

1. les zones urbaines

Les dispositions générales s'appliquent aux zones urbaines, repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U » :

- la zone **UA** correspond à la zone centrale dense, d'habitat et de services où les constructions sont édifiées en ordre continu. Cette zone comprend 3 secteurs : UAa, UAb et UAc ;
- la zone **UB** est une zone à caractère résidentiel à forte densité et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Cette zone comprend 3 secteurs : UBa, UBb et UBc ;
- la zone **UC** correspond à des quartiers qui se sont développés sous forme de lotissements dans les années 60/70 et qui mutent en fonction du renouvellement urbain. Cette zone comprend 4 secteurs : UCa, UCb, UCc et UCd ;
- la zone **UD** correspond à des quartiers qui se sont développés sous forme de lotissements ou de zones d'aménagement concerté dans les années 80/90 et qui mutent en fonction du renouvellement urbain. Elle comprend 4 secteurs : UDa, UDb, UDC et UDD et un sous-secteur UDa1 ;
- la zone **UE** est destinée à accueillir des activités économiques, artisanales, industrielles non polluantes ;

- la zone **UG** comprend des espaces situés en zone littorale au contact du rivage qui sont destinés à recevoir des équipements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'animation d'activités liées à la présence de la mer ;
- la zone **UH** est destinée à recevoir des équipements publics ou privés, d'infrastructure et de superstructure d'intérêt public ;
- la zone **UP** correspond aux espaces bâtis du port Santa Lucia caractérisés par des constructions à usage de commerces, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics.

2. Les zones à urbaniser

Les dispositions générales s'appliquent aux zones à urbaniser, repérées au document graphique par le sigle commençant par « AU ».

Elles comprennent :

- la zone **1AUd** : zone à urbaniser sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et correspondant au secteur du Petit Défend,
- la zone **1AUt** : zone à urbaniser sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et correspondant au secteur de Baudino,
- la zone **1AUv** : zone à urbaniser sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et correspondant à l'ilot 7 de la Zone d'Aménagement Concerté des Parcs de Valescure.

3. Les zones agricoles

Les dispositions générales s'appliquent aux zones agricoles, repérées au document graphique par le sigle commençant par la lettre « A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles

Les dispositions générales s'appliquent aux zones naturelles, repérées au document graphique par le sigle commençant par la lettre « N ».

La zone N comporte les huit secteurs :

- **Ne** réservé aux installations de campings et de caravaning. Cette zone comprend 3 sous-secteurs : Ne1, Ne2 et Ne3,
- **Ng** réservé aux golfs qu'ils soient publics ou privés,
- **Nj** couvre le secteur du bord de mer appelé Beau Rivage,
- **Nm** correspondant aux plages et aux liserés côtiers situés sur le domaine public maritime. Cette zone comprend 2 sous-secteurs Nma et Nmb.
- **Np** réservé aux cimetières et aux espaces verts,
- **Nr** concerne le secteur de la rivière Agay comportant un risque en cas d'inondation (secteur rouge au Plan de Prévention des Risques Inondation),
- **Ns** correspondant à la carrière actuellement en exploitation,
- **Nv** réservé au CREPS et destiné à recevoir des équipements publics d'enseignement et de sports.

5. Autres outils de la mise en œuvre du développement durable

Les documents graphiques comportent également :

5.1. Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme (DG 30) ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le chapitre 5 des dispositions générales du présent règlement (DG 28) ;
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le chapitre 5 du titre 1 des dispositions générales du présent règlement (DG 29).

5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances

- les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (Garonne – Pédégal – Peyron – Agay (DG 4) ;
- les zones inondables situées aux environs des ruisseaux, des vallons, des barrages reportées aux plans de zonage en tant que « zone inondable pour une crue centennale (ruisseaux et vallons) et zone inondable barrage des Cous ». Ces zones ont été définies dans le cadre de l'étude menée par le CETE Méditerranée en juin 1996.
- les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (DG 6).

5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain,
- les Emplacements réservés destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces publics et végétaux,
- les Secteurs de Mixité Sociale.

ARTICLE DG 3 – RAPPEL DES DISPOSITIONS PRISES PAR DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir, la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ayant approuvé la décision d'instituer le permis de démolir.

Chapitre 2 / INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

Le respect des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances relève de l'entière responsabilité des pétitionnaires et des maîtres d'ouvrage.

ARTICLE DG 4 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

1. Plan de Prévention des risques Inondation :

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (Garonne – Pédégal – Peyron – Agay) approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2000, valant servitude d'utilité publique. Le document est joint en annexe.

2. Zone Inondable des Ruisseaux et Vallons :

En plus des cours d'eau de la Garonne, du Peyron, du Pédégal, de l'Agay qui sont couverts par un Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI), le système hydrographique de la commune est composé de nombreux cours d'eau côtiers. Elle comprend, en effet, sur sa partie littorale un grand nombre de bassins versants de superficie variant de quelques dizaines d'hectares à près de 2 kilomètres carrés.

La cartographie géomorphologique établie par le CETE Méditerranée en 1996, a permis de délimiter la zone inondable (lit majeur) de chacun des bassins versants.

ARTICLE DG 5 – REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, une étude hydraulique devra définir les volumes du bassin de rétention collectif à réaliser par le lotisseur. Les voiries et les surfaces imperméabilisées de chaque lot doivent être prises en compte dans le calcul du volume du bassin de rétention.

Des bassins de rétention des eaux pluviales devront être réalisées uniquement pour chaque nouvelle construction soumise à permis de construire. Les permis de construire pour changement de destination en sont dispensés. Les volumes seront calculés sur la base de 100 litres/m² de surfaces imperméabilisées au PLU approuvé avec une évolution possible de cette base.

Lorsque le permis de construire projeté concernera l'extension d'un bâtiment, le calcul du volume du bassin de rétention devra être établi sur la base de la surface imperméabilisée du projet.

Les travaux sur construction existante et les constructions nouvelles soumises à déclaration préalable sont dispensés de la réalisation de bassin de rétention.

Les règles générales à prendre en compte dans la construction et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var sont définies dans la doctrine MISEN annexée au présent règlement.

De plus, l'article 5.1 du règlement prévoit les mesures prises pour l'imperméabilisation des sols dans chacune des zones.

Par mesures de prévention contre la prolifération des moustiques, il faut permettre aux bassins de se vidanger dans leur intégralité par gravité.

Bassins souterrains bétonnés : si l'écoulement gravitaire n'est techniquement pas envisageable, sucré sur une hauteur suffisante un bac de quelques centimètres carrés en un point bas de l'ouvrage pour y installer la pompe de relevage afin d'y rassembler l'ensemble des eaux résiduelles. En l'absence de remontée de nappe phréatique, réaliser un lit drainant dans le fond du bac afin de permettre à l'eau de s'infiltrer totalement. A défaut, rendre le bassin totalement hermétique au niveau des regards, des grilles d'aération, des arrivées d'eau ou des trappes d'accès à l'aide de toiles de moustiquaires inoxydables.

Bassins de surface : si l'eau ne peut pas être évacuée complètement, il faudra favoriser une stagnation d'eau permanente permettant le développement d'un écosystème naturellement régulateur des populations de moustiques. L'introduction de prédateurs de larves de moustiques comme les poissons peut être étudiée en fonction de la configuration du bassin concerné.

ARTICLE DG 6 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt approuvé par arrêté préfectoral en date du 27/27/2007 et modifié les 12/01/2009, 22/12/2009, 31/07/2015 et valant servitude d'utilité publique. Le document est joint en annexe.

Par arrêté 2017/01-004 du 8 février 2017, Monsieur le Préfet du Var a approuvé le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie. En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, seules les zones « non concernées par le risque » (NCR) du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt et identifiées par la couleur blanche, sont soumises aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

Le RDDECI est téléchargeable sur le site du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var (SDIS 83) et joint dans les annexes relatives aux risques. La plateforme départementale des risques « REMOCRA » est un site d'informations et de services géographiques porté par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var. La carte des risques départementaux et un moteur de recherche de l'ensemble des données disponibles est en accès libre.

DEBROUSSAILLEMENT : la loi prévoit une obligation de débroussaillage dans certaines zones. Se référer à l'Arrêté Préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage et du maintien en état débroussaillé dans le Département du Var et en vigueur à la date d'approbation du présent document.

En complément de ces obligations faites aux propriétaires, la commune de SAINT-RAPHAEL regroupé au sein d Syndicat Intercommunal de Protection du Massif de l'Estérel (SIPME) depuis le 1^{er} janvier 2009, dispose d'un outil de gestion unique : le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (le PIDAF) avec pour objectifs :

- de protéger efficacement le massif contre le feu de forêt,
- de mettre en conformité les ouvrages de DFCI avec l'évolution des prescriptions départementales,
- une cohérence de massif dans la protection contre l'incendie de forêt avec les 3 PIDAF limitrophes et le département des Alpes-Maritimes,
- d'accompagner les obligations légales de débroussaillage en zone périurbaine soit dans le cadre des PPRIF approuvés, soit dans le cadre de l'arrêté préfectoral OLD en vigueur.

ARTICLE DG 7 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 2 (faible), sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010. L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » (article R.563-5 du Code de l'Environnement).

ARTICLE DG 8 – ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux.

Les cartes du retrait gonflement des argiles ainsi qu'un Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont annexés au PLU.

ARTICLE DG 9 – ALEA SUBMERSION MARINE

Les submersions marines sont des inondations de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques défavorables. Les eaux marines envahissent en général des terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers. Ce phénomène est lié à l'élévation du niveau marin due à la tempête (surcote) associée à une faible pression atmosphérique avec vent fort à la côte et une forte houle.

La commune est soumise au risque submersion marine mais à ce jour il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Littoraux opposable sur la commune.

Toutefois, par courrier en date du 28 avril 2017, Monsieur le Préfet du Var a adressé à la commune un porter à connaissance pour la prévention du risque submersion marine avec prise en compte du changement climatique.

Arrêté le 7 décembre 2015, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) contient des dispositions visant la non-aggravation de la vulnérabilité. La disposition D.1.-6 oriente le développement urbain en dehors des zones à risque afin d'éviter d'aggraver la vulnérabilité.

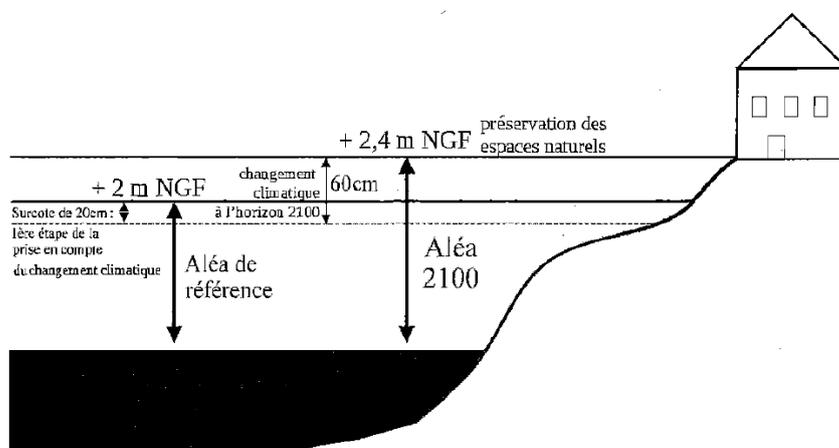
S'agissant de la submersion marine, la disposition indique que « les aléas à prendre en compte son l'aléa de référence actuel et l'aléa de référence à échéance 2100 intégrant une élévation attendue du niveau marin de 60 cm. L'objectif de préservation des zones naturelles utiles à l'écoulement des inondations s'apprécie en zone littorale par rapport à l'aléa intégrant l'impact du changement climatique sur le niveau marin. »

La connaissance des phénomènes de submersion, nécessaire à la mise en œuvre de ces orientations, repose sur la cartographie des zones basses littorales qui identifient des secteurs susceptibles d'être vulnérables.

Fin 2013, des précisions cartographiques notamment compte tenu de la disponibilité des données topographiques plus précises ont été fournies pour les 16 communes incluses dans les Territoires à Risques importants d'Inondation (TRI) dont la commune de Saint-Raphaël. Ainsi c'est le niveau marin + 2 m NGF qu'il faut retenir comme référence de l'aléa centennal (intégrant d'ores et déjà une élévation du niveau marin de 20 cm due au changement climatique) et + 2.40 NGF à l'horizon 2100 pour la préservation des espaces naturels.

La localisation de ces secteurs est fournie en annexe de ce règlement.

Schéma de principe



ARTICLE DG 10 – LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques.

Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

Le territoire communal est sujet à des risques mouvements de terrain tels que des chutes de pierres et de blocs, et des ravinements dans l'ensemble du massif de l'Estérel et du littoral rocheux.

Les cartes d'aléa risques mouvements de terrain sont annexées au PLU.

ARTICLE DG 11 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES GENERANT DES NUISANCES SONORES

1. Les voies bruyantes

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

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique dénommées « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2. Les voies ferrées

Concernant les voies ferrées, celle traversant la commune et classée en catégorie 1 est la ligne n°93 000 de Marseille à Vintimille, du PK 160 + 600 au PK 180 + 500. Elle impacte 300 mètres le tissu environnant, de part et d'autre de son axe.

Par courrier du 4 novembre 2015, les observations suivantes ont été communiquées :

Servitude d'utilité publique relative au chemin de fer

Dans le cadre des servitudes d'utilité publique sont annexées au plan local d'urbanisme une fiche T1 et une notice technique illustrant les cas d'application de la loi du 15 juillet 1845 et du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié. Dans le document graphique des servitudes, annexé au plan local d'urbanisme, figure l'emprise ferroviaire.

Pour toute nouvelle construction, le constructeur devra se prémunir contre les nuisances sonores ferroviaires suivant la législation en vigueur. La circulaire n° 2000-5UHC/QC1/4 du 28 janvier 2000, ainsi que les décrets et arrêtés auxquels elle fait référence imposent des mesures de protection acoustique aux constructeurs de bâtiments en fonction des infrastructures de transport terrestre existantes ou prévues.

Conséquences hydrauliques lors d'aménagements aux abords des installations ferroviaires

Tout aménagement de terrains, tendant à réduire les infiltrations des eaux zénithales dans les sols ou à augmenter les écoulements empruntant les ouvrages hydrauliques sous le long de la voie ferrée, devra faire l'objet d'une étude spécifique relative aux incidences éventuelles sur les installations ferroviaires. Cette étude devra vérifier que la protection de la voie ferrée (voie, plate-forme, ouvrage d'art, etc...) est toujours assurée en période de crue centennale et le débit des rejets devra respecter les valeurs naturelles avant aménagements.

Il conviendra que la SNCF soit saisie des éléments d'étude, des rapports hydrauliques et des études d'aménagement concernant les modifications susceptibles du réseau hydraulique existant pouvant mettre en défaut la pérennité des installations ferroviaires. SNCF pourra être amenée à émettre des réserves ou à faire part de son désaccord. Les adaptations des ouvrages du domaine ferroviaire rendues nécessaires par le projet seront à la charge du demandeur.

Terrassements importants

Tous terrassements importants, en remblai ou en déblai, à proximité immédiate du chemin de fer, doivent faire l'objet d'un avis préalable à SNCF. Il en est de même pour tout terrassement, même de faible importance, mais nécessitant l'utilisation d'engins mécaniques de forte puissance.

Tir de mines

Tous travaux nécessitant des tirs de mines, même ponctuels, à moins de 500 mètres (en distance horizontale) d'une ligne de chemin de fer doivent faire l'objet d'un avis préalable de SNCF.

Passage à niveau

La commune comporte un passage à niveau (PN n° 44 au PK 167+073). Tout projet d'urbanisation ou routier doit prendre en compte les particularités techniques à réaliser sur les passages à niveau. Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ponts-routes – Ponts-rails – Murs de soutènement

En règle générale, toute modification d'un ouvrage existant ou tout projet de construction nouvelle doit faire l'objet d'une demande d'étude géométrique à adresser à SNCF au moins 18 mois à l'avance.

Informations complémentaires

Sont également à prendre en compte :

- le domaine public ferroviaire est par définition imprescriptible, inaliénable et insaisissable. Aucune servitude ne peut être consentie à un tiers et aucun emplacement réservé ne peut y

être inscrit. En outre, il ne peut être soumis à déclaration d'utilité publique, autre que pour des projets ferroviaires,

- les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel des eaux pluviales et d'infiltration ne doivent pas augmenter les quantités d'eau à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires,
- des clôtures défensives devront être établies par les promoteurs ou riverains en limite du domaine ferroviaire au fur et à mesure de la réalisation des lotissements ou des constructions isolées,
- tout franchissement nouveau de la voie ferrée devra se faire obligatoirement par un ouvrage dénivelé.

ARTICLE DG 12 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est traversée par des axes supportant les plus grands flux de transport de matières dangereuses.

Ce risque est généré par les voies de communication suivantes : la RD 559, les RD 37 et 100, ainsi que la voie ferrée Paris- Vintimille, qui assurent un flux de transit et de desserte.

Chapitre 3 / NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 13 – APPLICATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AUX LOTISSEMENTS ET AUX TERRAINS DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Le présent règlement s'oppose à l'application des dispositions de l'article R.151-21 – alinéa 3 - du Code de l'Urbanisme. Dès lors, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le plan local d'urbanisme est apprécié lot par lot, chaque lot étant assimilé à une unité foncière.

ARTICLE DG 14 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES GENERALES DES ARTICLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Modalités d'application des règles des articles 3 - 1, relatives à l'emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la ou des constructions tous débords et surplombs inclus ainsi que par les dalles de couvertures apparentes des niveaux en sous-sol, à la surface de l'unité foncière.

Les parties de terrain destinées à être cédées au domaine public pour l'élargissement ou la création de voies ou d'équipements publics doivent être déduites de la surface de l'unité foncière pour le calcul de la surface d'emprise au sol.

Toutefois, sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol :

- les pergolas,
- les éléments de modénature,
- les marquises,
- les balcons en saillie,
- les débords de toitures inférieurs ou égaux à 0.30 mètres,
- les piscines et les terrasses bâties dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0.60 mètres,
- les rampes d'accès au sous-sol des bâtiments,
- les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales, les voiries, les transformateurs électrique, les locaux à conteneurs, les postes de refoulement, les citernes de fioul ou de gaz.....

2. Modalités d'application des règles des articles 3-2 relatives aux conditions de hauteur des constructions

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé annexé à toute demande d'occupation des sols. Ce plan devra être rattaché au NGF (nivellement général de France) en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation.

En zone UA, la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du niveau le plus bas de la voie ou du trottoir s'il en existe un jusqu'à l'éégout des couvertures.

Pour les autres zones, la hauteur doit être mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du niveau du terrain naturel jusqu'à l'éégout des couvertures.

Au-dessus des limites de hauteurs maximales fixées dans chaque zone, seuls peuvent être éédifiés :

- les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'éégout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal,
- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage,
- les acrotères dont la hauteur est limitée à 1 mètre 10 à partir de la dalle du toit terrasse,
- les garde-corps, non maçonnés, de protections nécessaires à la maintenance d'ééquipements techniques, d'une hauteur maximale de 1 mètre 10 à partir de la dalle du toit terrasse.

Pour les unités foncières situées en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation :

Le niveau du premier plancher habitable et ou aménageable doit se situer à une cote de mise hors d'eau NGF définie par le Plan de Prévention des Risques Inondation (+ 20 cm de sécurité). Cette cote servira de référence pour le calcul de la hauteur. Toutefois, les prospects aux limites séparatives et aux voies doivent être calculés à compter du terrain naturel.

Pour les unités foncières situées en zone inondable mais non couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation :

Toute nouvelle construction (y compris les extensions, ou installations) dans les zones inondables non soumises au Plan de Prévention des Risques Inondation et définies sur les plans de zonage est interdite. Des exceptions pourront être faites si une étude hydraulique préalable, réalisée par un homme de l'art, définit :

- le type de risque (modéré, fort...) par rapport à une crue centennale,
- les travaux éventuels garantissant l'application, sans aggravation, de la servitude d'éécoulement des eaux entre propriétés voisines,
- les prescriptions qui devront être appliquées à la construction ou à la partie de construction située en zone inondable,
- la cote de mise hors d'eau du bâtiment (+ 20 cm de sécurité).

3. Modalités d'application des règles des articles 3-3, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Dans toutes les zones, les articles 3-3, relatifs à "l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie automobile (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent pas :

- aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière, domaine public maritime, chemins piétonniers...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 4-4 "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent,
- aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération sauf aux opérations visées à l'article DG 13,
- aux débords de toiture d'une longueur inférieure ou égale à 30 cm,

- aux clôtures et aux murs de soutènement,
- aux rampes d'accès aux sous-sols,
- aux rampes d'accès pour personnes handicapées,
- aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP),
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré sur les plans d'alignement, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

4. Modalités d'application des règles des articles 3-4, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones, les articles 3-4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" ne s'appliquent pas :

- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux,
- aux débords de toiture d'une longueur inférieure ou égale à 30 cm,
- aux clôtures et aux murs de soutènement,
- aux rampes d'accès aux sous-sols,
- aux rampes d'accès pour personnes handicapées,
- aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP),
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

5. Modalités d'application des règles des articles 4-1 relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6. Modalités d'application des règles de l'article 6 relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

6.1- Disposition générales

Les normes de stationnement sont définies à l'article 6 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies, des aires de retournement et des aires de manœuvre des véhicules.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement mentionnées aux articles 6 des zones sont applicables :

- à tout projet de construction selon le ratio mentionné par l'article 6 de chaque zone;
- à toute extension ou surélévation d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis selon le ratio mentionné par l'article 6 de chaque zone,

- à tout changement de destination d'une construction existante selon le ratio mentionné par l'article 6 de chaque zone.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux).

Dans les parcs de stationnement couverts des immeubles collectifs d'habitation, le stationnement en enfilade par emplacement est limité à 2 aires.

Dans les parcs de stationnement des immeubles collectifs d'habitation, les aires de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite ne peuvent être changées d'affectation.

Conformément à l'article DG 20 du titre 1 du présent règlement – Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone - le nombre de places de stationnement équipées sera réalisé à hauteur de 10 % de la totalité des places exigibles par le plan local d'urbanisme.

6.2- Conditions de superficie

Stationnement automobile ou motorisé à quatre roues : la superficie minimale de chaque emplacement de stationnement, y compris les dégagements, ne peut être inférieure à 25 m².

Stationnement deux roues et autres modes doux : obligation de réaliser des locaux fermés réservés au stationnement des vélos et équipés de dispositifs d'attache dans tous les projets de nouvelle construction. Les normes applicables, définies par le plan de déplacement urbain approuvé par la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée, sont les suivantes :

- pour les logements d'habitation : 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher,
- pour les bureaux : 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher,
- pour les commerces et autres destinations : 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Stationnement commerce

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de Commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

6.3- Impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 300 mètres). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon inférieur ou égal à 300 mètres de

l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE DG 15 – ADAPTATION DES REGLES GENERALES AUX CAS PARTICULIERS

1. Adaptations mineures et dérogations

Conformément aux dérogations mentionnées aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Modalités d'application du droit des sols appliquées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces ouvrages correspondent à des installations de petite taille ou de faible ampleur.

Des dispositions particulières peuvent s'appliquer à chaque zone.

2. Modalités d'application du droit des sols appliquées aux équipements d'intérêt collectif et services publics – « EICSP »

Cette destination se décline en six sous-destinations correspondant aux catégories suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- salles d'art et de spectacles. Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- équipements sportifs. Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Elle comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- autres équipements recevant du public. Cette sous-destination qui ne doit pas déroger à la règle, recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Les Equipements d'intérêt collectif et services publics, correspondant aux 5 premières sous-destinations, ne sont pas soumis aux articles 3 des dispositions spécifiques du titre 2.

4. Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou sont sans objet à leur égard.

5. Dispositions particulières relatives aux bâtiments détruits ou démolis

(Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

6. Dispositions relatives aux ruisseaux Garonne, Pédégal et Peyron

Toute construction, y compris les sous-sols, doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres des berges ou de leur recalibrage (emplacement réservé)

7. Dispositions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU, pour autant que ce dernier ne soit pas contradictoire avec l'OAP.

ARTICLE DG 16 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre celles du règlement du lotissement et celles du règlement du plan local d'urbanisme qui s'appliquent.

ARTICLE DG 17 – DISPENSE DE TOUTE FORMALITE

L'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme précise que « sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

« a) les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres,
- Une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés,
- Une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés,

« b) les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R.111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

« c) les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

« d) les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés,

« e) les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts,

« f) les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12,

« g) les clôtures en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,

« h) le mobilier urbain,

« i) les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,

« j) les terrasses de plain-pied,

« k) les plates-formes nécessaires à l'activité agricole,

« l) les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés,

« m) les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R.421-17-1 ».

Nonobstant cet article du Code de l'Urbanisme, toutes les règles prévues dans chaque zone du plan local d'urbanisme doivent être respectées.

Chapitre 4 / DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

ARTICLE DG 18 – MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Explication du dispositif

Dans les Périmètres de Mixité Sociale reportés aux documents graphiques, le PLU impose une réalisation de logement locatif social dans les conditions fixées par la nomenclature suivante :

LISTE DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

N° de la servitude	Localisation	Sections cadastrales	Superficie (en m ²)	Part de LLS	Nombre de LLS
MS-01	Boulevard de l'Aspé	AE numéro 199 (partie)	6 600	50 %	48
MS-02	Avenue du Gratadis AGAY	C numéros 105/106/107/ 108/109/122	30 156	30 %	40
MS-03	Boulevard Jacques Baudino	AM numéros 549/750	11 466	50 %	52
MS-04	Avenue Léo Lagrange	AP numéro 519	11 116	30 %	27
MS-05	Boulevard Ampère	AS numéros 569/602/603/31/32/33/34 (OAP numéro 4)	14 053	40 %	128
MS-06	Traverse Saint- Sébastien	AT numéros 322/323/326	660	30 %	12
MS-07	Boulevard Jean Moulin	AR numéros 936/937/1418/1424	5 758	50 %	32
MS-08	Avenue du XVème Corps	AN numéro 1205 (partie)	1 950	50 %	7
MS-09	Boulevard d'Alsace	AT 1022/1024/1054/330	739	50 %	12
MS-10	Boulevard Jean Moulin	AR numéro 743	5 550	50 %	34
MS-11	Chemin des Sangliers LE DRAMONT	BC numéro 68	1 375	100 %	17
MS-12	Boulevard des Myrtes	AW numéros 675/780	25 504	100 %	149
MS-13	Avenue de Valescure	AN numéro 1232	2 939	50 %	7

N° de la servitude	Localisation	Sections cadastrales	Superficie (en m ²)	Part de LLS	Nombre de LLS
MS-14	Rue Jules Ferry	AR numéros 661/662/663/667	3 360	100 %	50
MS-15	Chemin du Bois Notre Dame Avenue du Clocher de Fréjus	AV numéro 306	2 185	50 %	6
MS-16	Boulevard Jean Moulin	AR numéros 895/1334	7 203	30 %	26
MS-17	Avenue Théodore Rivière	AM numéros 103/104/111	4 341	50 %	27
MS-18	Avenue Théodore Rivière/Chemin Aurélien	AN numéro 1020	18 489	40 %	80
MS-19	Chemin de la Lauve Chemin du Défends	AN 574/571/748	15 096	50 %	37
MS-20	Avenue de Valescure/Rue du Stade	AN numéro 1312 (partie)	3 000	30 %	11
MS-21	Avenue Aurélienne	AN 431/980/982/983	2 805	30 %	10
MS-22	Les Arènes	OAP numéro 1	9 474	30 %	96
MS-23	Les Iscles	OAP numéro 2	7 245	30 %	41
MS-24	Printemps	OAP numéro 3	14 100	30 %	75
MS-25	Petit Défend	OAP numéro 5	165 461	50 %	190
MS-26	Valescure (îlot 7)	OAP numéro 7	52 600	30 %	42
MS-27	Avenue de Valescure / Boulevard Baudino	AM 854 (partie)	17 808	50 %	44
MS-28	Boulevard Clémenceau	OAP numéro 6	1 240	30 %	12

N° de la servitude	Localisation	Sections cadastrales	Superficie (en m ²)	Part de LLS	Nombre de LLS
MS-29	Avenue Jacques Artuffel	AN 487 / 488 / 489 / 490 / 491 / 492	2 507	50 %	15
MS-30	Traverse Jean Moulin	AR 1445 / 1446 / 1447 / 1123 / 1121 / 1122	3 634	50 %	40
MS-31	Impasse Général de Gaulle	AV 185	1 640	50 %	5
MS-32	Boulevard Notre Dame	AW 984 / 985	3 595	30 %	7
MS-33	Avenue de la Pinède	AN 579	1 262	50 %	8
MS-34	Avenue des Magnolias / avenue des Myrtes	AW 256	10 565	50 %	31
MS-35	Avenue de la Péguière	AX 554	1 150	50 %	4
MS-36	Avenue de Valescure	AS 266 / 267	2 045	50 %	20
MS-37	Avenue Aurélienne	AN 434 à 436 / 438 à 440 / 501 / 837 / 838	4 199	50 %	26
MS-38	Avenue de la Marne	AS 233 / 443 / 478 / 479	2 347	50 %	15
MS-39	Avenue Aurélienne	AS 213	1862	50 %	12
TOTAL :					1495

Il convient toutefois de préciser que les 39 SMS inscrites dans le PLU ne reflètent pas la totalité du potentiel de production puisque les fonciers communaux sont également mobilisés dans l'effort de production en matière de logements sociaux.

Conscient du besoin de développer une offre en logement accessible sur le territoire, la commune se mobilise pour diversifier les réponses aux besoins en logements notamment par la mise en location de logements communaux en faveur de personnes en difficultés économiques et sociales (logements non comptabilisés dans l'inventaire des logements sociaux).

Certains campings sont concernés par des servitudes de mixité sociale, il est bien entendu qu'en cas de cessation d'activité de ces campings, les terrains ne pourront pas rester en l'état, occupés par des résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ou des HLL, pour accueillir du logement, mais devront faire l'objet d'un programme neuf.

[ARTICLE DG 19 – REGLES RELATIVES AUX SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41-5° DU CODE DE L'URBANISME](#)

L'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Une servitude d'attente de projet est identifiée sur le document graphique.

Nom du périmètre de servitude	Limitation du droit des sols	Conditions particulières	Application du droit de délaissement
PAPAG 1 – Petit Défend – OAP numéro 5	Environ 383 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux – MS numéro 25	Urbanisation nouvelle d'accompagnement à vocation d'habitat	Après de la commune

ARTICLE DG 20 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES MOTORISES A ZERO EMISSION CARBONE

Selon les objectifs de la Loi 2010-788 du 13 juillet 2010 et de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation : « Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnements individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Le nombre de places de stationnement équipées seront réalisées à hauteur de 10 % de la totalité des places exigibles par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE DG 21 – PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Général Départemental du Var qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

1. Utilisation des matériaux et énergies renouvelables

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible

depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Pour les maisons individuelles, les pompes à chaleur seront implantées dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulées dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

2. Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Les nouvelles constructions pourront développer des principes concourant au déploiement des énergies positives. Il est rappelé qu'un bâtiment à énergie positive est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

3. Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

L'article 86 de La loi BIODIVERSITE impose à partir du 1er mars 2017 de la production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture des centres commerciaux. Cette obligation vise la création, l'extension, la réouverture après 3 ans d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1000 m².

Dans l'éventualité de contraintes imposées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours ou de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui réduiraient la taille des installations de production d'énergies renouvelables, l'objectif serait réputé atteint.

Chapitre 5 / DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL

ARTICLE DG 22 – BANDE DES 100 METRES A PARTIR DU RIVAGE

Conformément aux dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme : « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.... »

Conformément aux dispositions de l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme, l'interdiction prévue à l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE DG 23 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Des éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés par la carte archéologique nationale sur la commune ont été mis en évidence lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherche programmée, lors de campagnes de prospection-inventaire, lors du dépouillement de la documentation écrite. Ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents dans plusieurs secteurs du territoire communal et que leur protection est susceptible d'être affectée par des aménagements.

Sur l'ensemble de la commune, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux suivants doivent être transmises au Préfet de région :

- réalisation de zones d'aménagement concerté et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de 0,50 mètre, travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0.50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m², travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m², travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m²,
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact,
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation.

Sur la commune sont déterminées 2 zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique (cf. cartes annexées au PLU)

- La zone n° 1 : la ville – Vallon de la Cabre
- La zone n° 2 : Agay.

Dans les zones 1 et 2, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté situées dans ces zones.

Les services instructeurs compétents doivent transmettre, sans délai, les dossiers, demandes et décisions aux services de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie - 21 allée Claude Forbin - 13625 AIX EN PROVENCE) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine.

La délivrance d'un permis de construire, de démolir et d'aménager ou la réalisation de travaux dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, situées dans les zones déterminées ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les délais qui lui sont impartis, au titre de l'archéologie préventive.

La réalisation des travaux, objets des demandes d'autorisation d'urbanisme, est subordonnée à l'accomplissement des mesures d'archéologie préventive, lorsqu'elles sont prescrites. Dans ce cas, les décisions d'autorisation d'urbanisme indiquent que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux autorisés.

Hors des zones de présomption de prescription archéologique, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique terrestre ou maritime devra être signalée immédiatement aux autorités compétentes (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur – service régional de l'Archéologie – Aix en Provence – Département des Recherches Archéologiques Subaquatiques et Sous-marines – Marseille) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III)

ARTICLE DG 24 – MONUMENTS HISTORIQUES

Sur l'ensemble du territoire communal, 7 sites sont répertoriés ou simplement présentés pour leur caractère remarquable.

Les sites sont les suivants :

- Menhir debout – avenue des Golfs – Classement le 16/05/1938 – menhir debout et menhir couché : classement par arrêté du 16 mai 1938,
- Villa Magali – 631 avenue des Mimosas – inscription le 14/12/1989 – les parties suivantes de la villa Magali :
 - Les façades et toitures de la villa, y compris l'ensemble des terrasses et escaliers qui y conduisent,

- La cheminée du salon, la cheminée de la salle à manger, le grand escalier intérieur,
 - Le sol du parc et les quarante-trois vestiges des Tuileries qu'il contient.
- Palais épiscopal (ancien) – rue des Templiers – boulevard de Valescure – Rue des Remparts – boulevard de Chateaudun - inscription le 17/12/1943 –
- immeubles, aux abords de l'église, inscrits le 17 décembre 1943, compris entre le boulevard de Valescure, le boulevard de Chateaudun, la rue des Remparts et la rue des Templiers (qui renferment les vestiges de la Commanderie des Templiers),
- Menhir couché – Veyssières – classement le 16/05/1938 – menhir debout et menhir couché – classement par arrêté du 16 mai 1938,
- Eglise paroissiale Saint Pierre (ancienne) - Rue de la Vieille Eglise – classement le 20/12/1907 – Eglise : classement par arrêté du 20 décembre 1907 – classement le 11/01/1908 – Tour : classement par arrêté du 11 janvier 1908 – classement le 20/12/1907,
- Menhir déplacé – rue de la Vieille Eglise – dans le jardin du musée archéologique – classement le 30/07/1869 – menhir dans la cour du centre de documentation archéologique du Var.

La réglementation des monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale est fixée aux articles L.611-1 à L.622-29 du Code du Patrimoine.

Ces monuments ont fait l'objet d'un périmètre de protection modifié (PPM). La Loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (Loi LCAP) du 7 juillet 2016, transforme les PPM en « périmètres délimités des abords » (PDA).

En application des articles L.621-30 à 32 du Code du Patrimoine, le PDA définit « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur (...) ». Dans le PDA, le critère de co-visibilité n'existe plus, tous les travaux sur immeubles bâtis ou non-bâtis situés sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Menhir dit Pierre Levée – Aire Peyronne – classement par arrêté du 12 décembre 1910,

Ce monument génère un rayon de 500 mètres et se situe dans le site classé du Massif oriental de l'Estérel.

ARTICLE DG 25 – SITES CLASSES

Les sites classés sont des espaces ou bien des formations naturelles remarquables présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site. Ils sont soumis selon leur importance à autorisation préalable du préfet ou du ministre de l'écologie. Dans ce dernier cas, l'avis de la commission départementale des sites (CDSPP) est obligatoire.

Le site classé du Massif de l'Estérel Oriental (3/01/1996) est délimité sur le plan de zonage par un trait épais, dédoublé côté classement d'une trame épaisse foncée (les terrains inscrits dans ce périmètre sont par voie de conséquence classés en zone naturelle N, zone agricole A). Outre les règles propres à ces zones, toute modification de l'occupation du sol sur ces parcelles devra respecter les textes régissant le site classé en particulier le décret du 3 janvier 1996.

ARTICLE DG 26 – SITES INSCRITS

L'inscription soit concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, soit constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription constitue une servitude d'utilité publique opposable aux tiers. Il en résulte que tous les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP). Celui-ci dispose d'un simple avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme. Les sites sont inscrits par arrêté ministériel après avis des communes concernées.

ARTICLE DG 27 – LE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Le Règlement Local de Publicité (RLP) est un document opposable de planification de l'affichage publicitaire sur le territoire communal. Ce document permet d'adapter la réglementation nationale aux spécificités locales. Il indique des préconisations et des prescriptions.

Le document est annexé au présent PLU.

Il est précisé que suivant l'article R.425-29 du Code de l'Urbanisme : « L'installation de dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes, régie par les dispositions du chapitre Ier du titre VIII du livre V du code de l'environnement, est dispensée de déclaration préalable ou de permis de construire. »

ARTICLE DG 28 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement « *d'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.* »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 2 à 3 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Ces règles autorisent néanmoins des adaptations légères (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Elles n'empêchent pas non plus l'édification de nouvelles constructions à condition de ne pas compromettre la cohérence d'un site constitué du/ou des bâtiments remarquables et de leur parc, par leur proportion, leur traitement ou leur implantation. En particulier, les règles de distance par rapport aux limites séparatives et par rapport aux constructions existantes sur une même propriété contenues aux articles 3-4 et 3-5 du règlement de chaque zone, pourront être aggravées afin de respecter cette cohérence d'ensemble.

Le patrimoine architectural et bâti communal correspond aux éléments dont les caractéristiques illustrent l'identité et le passé communal et dont les qualités les distinguent des autres bâtiments ou

éléments architecturaux. Ils sont représentés dans le plan de zonage par le biais d'un aplat et sont identifiés par une étoile numérotée.

Les prescriptions générales qui y sont applicables sont les suivantes :

- a. Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié, y compris ceux non soumis à un régime d'autorisation. Toute évolution apportée au patrimoine doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- b. les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique :
 - les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité,
 - les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité,
 - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural,
 - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale,
 - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires,
 - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
 - si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Les éléments identifiés sont détaillés dans la liste suivante :

Avec étude paysagère

Numéro	Numéro arbre	Référence cadastrale	Adresse	Nom de lieu Ou de villa	Eléments à préserver
1		AX 500	90 Chemin de la Palmeraie	Villa Palladio	Villa + Parc
2		AX 512	2007 Route de la Corniche	Villa La Marjolaine	Villa + Parc
3		AX 518	1792 Route de la Corniche	Villa Gaïa/Mauresque	Villa + Parc
4		AX 527	1692 Route de la Corniche	Villa May	Villa + Parc
5		AX 528	1676 Route de la Corniche	Villa Le Castellet	Villa + Parc
6		AY 306	2378 Route de la Corniche	Villa Pax/Olga	Villa + Parc
7		AY 323	3238 Route de la Corniche	Villa Le Vent du Large	Villa + Parc
8		AY 487 / 308	2536 Route de la Corniche	Villa Terre Sauvage Terre d'Exil	Villa + Parc

Numéro	Numéro arbre	Référence cadastrale	Adresse	Nom de lieu Ou de villa	Éléments à préserver
9		AY 510 / 410 / 700	3507 Route de la Corniche	Villa Aiguebonne	Villa + Parc
10		AZ 31	Route de la Corniche	Villa Sainte Anne	Villa + Parc
11		BH 28	Chemin du Petit Paradis	Villa Les Roches Rouges	Villa + Parc
12		BH 704	45 Boulevard Eugène Brieux – Agay	La Baumette	Villa + Parc
13		BH 358	1854 Boulevard de la Baumette – Agay	Villa Red Roc	Villa + Parc
14		BI 410	586 Boulevard Eugène Brieux – Agay	Villa l'Etrave	Villa + Parc
15		AW 521	275 Allée du Château	Villa Le Château	Villa + Parc
16	11	AB 415	765 Avenue des Golfs	Hôtel Du Golf	Hôtel + Parc (pin parasol)
17		AB 166	2355 Avenue des Golfs	Ferme Du Golf	Villa + Parc
18	9	AM 14	331 Boulevard du Suveret	Villa St Dominique	Villa + Parc (chêne liège)
19		AM 945	294 Avenue Colonel Brooke	Villa Le Suveret	Villa + Parc
20		AM 52	Avenue des Pins	Villa Marie	Villa + Parc
21	10	AM 1352	547 Avenue des Mimosas	Villa Le Maquis	Villa + Parc (2 cyprès de l'Atlas)
22		AM 780 / 1096 / 1097	631 Avenue des Mimosas	Villa Magali et son parc étendu	Villa + Parc
23		AM 782/167	167 Avenue des Gondins	Villa La Cheneraie	Villa + Parc
24		AM 910	182 Avenue Colonel Brooke	Villa SNCF – Hôtel des Anglais	Villa + Parc
25		AM 264	294 Avenue Colonel Brooke	Villa Le Sphinx	Villa + Parc
26		AM 961	Avenue Colonel Brooke	Villa La Bastide	Villa + Parc
27		AN 1231 / 1232	1342 Avenue de Valescure	Villa La Clairière	Villa + Parc
28		AR 200	Place de la Visto	Villa Casa Della Sera	Villa + Parc
29		AR 1440	569 Boulevard des Anglais	Villa Le Coteau	Villa + Parc
30		AV 119	99 Chemin du Bois Notre Dame	Villa Montjoie	Villa + Parc
31		AY 691	265 Avenue de la moyenne Corniche	Ex Colonie d'Avignon	Villa + Parc
32	2 et 3	AM 558	288 Boulevard du Suveret	Villa Bel Respiro	Villa + Parc (palmiers)
33		BH 342	285 Boulevard Eugène Brieux	Villa Lou Soleiadou	Villa + Parc
34		BH 344	247 Boulevard Eugène Brieux	Villa Le Petit Trianon	Villa + Parc
35		AZ 29	4532 Route de la Corniche	Villa La Vague	Villa + Parc
36		AZ 30	4520 Route de la Corniche	Villa Amicis	Villa + Parc
37		AV 268	124 Avenue Maréchal Lyautey	Villa Lou Paradis	Villa + Parc
38		BO 50	12 Impasse de la Pergola	Villa La Pergola	Villa + Parc
39		BO 51	309 Boulevard Théodore Guichard	Villa Karjaleinen	Villa + Parc
40		BO 372	Impasse de la Pergola	Villa La Madone	Villa + Parc
41		AV 124	149 Boulevard notre Dame	Villa Soleil	Villa + Parc
42		AT 404	263 Avenue Frédéric Mistral	Villa Légion d'Honneur	Villa + Parc
43		AT 760 / 761	69 Avenue Paul Doumer	Villa Les Palmiers	Villa + Parc
44		AV 522	115 avenue des Chèvrefeuilles	Chapelle Orthodoxe	Chapelle
45		AW 1051 / 1075	370 Boulevard Notre Dame	Villa Virginia	Villa + Parc
46		AY 330	3892 Route de la Corniche	Villa Les Rives d'Or	Villa + Parc
47		BC 210	1849 Boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas – Camp Long	Villa La Louisiane	Villa + Parc
48		BC 396	136 Rue de la Batterie		Villa + Parc
49		AV 394	215 Avenue des Myrtes	Villa Les Glycines	Villa + Parc
50		AW 841	1044 Route de la Corniche	Villa Les Bruyères	Villa + Parc
51		AW 832	1100 Route de la Corniche		Villa + Parc
52		AX 541	1544 Route de la Corniche		Villa + Parc
53		AV 159 / 531	344 Boulevard Notre Dame		Villa + Parc
54		AW 263	102 Boulevard du Vallon		Villa + Parc
55		AV 289	16 Boulevard Notre Dame		Villa + Parc
56		AV 290	374 Avenue Maréchal Lyautey	Villa Saint Joseph	Villa + Parc
57		AV 466	338 Avenue Maréchal Lyautey	Villa Saint Antoine	Villa + Parc
58		AS 525 / 721	230 Avenue de Verdun	Villa Les Lillas	Villa + Parc
59		BC 329	38 Rue de la Batterie	Villa Louise	Villa + Parc
60		AY 275	2491 Route de la Corniche	Villa Primerose	Villa + Parc
61		AV 305	359 Avenue Maréchal Lyautey	Villa Roquefeuil	Villa + Parc
62		AV 304	343 Avenue Maréchal Lyautey	Villa Stylosas	Villa + Parc
63		AN 577	1206 Avenue de Valescure	Villa Casa Toscana	Villa + Parc
64		AM 400	895 Avenue Colonel Brooke	Villa Sainte Baume	Villa + Parc
65		AV 277	285 Avenue des Myrtes	Villa Saint Jacques	Villa + Parc
66		AY 596	169 Boulevard des Mimosas	Villa Zéphir	Villa + Parc
67		AV 120	421 Avenue du Clocher de Fréjus	Villa Les Anthémis	Villa + Parc
68		AV 499	226 Boulevard Notre Dame	Villa Notre Dame	Villa + Parc

Numéro	Numéro arbre	Référence cadastrale	Adresse	Nom de lieu Ou de villa	Éléments à préserver
69		BC 285	1945 Boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas – Camp Long	Villa Luna Luna	Villa + Parc
70		AR 450	540 Avenue Marguerite Audoux	Villa Val d'Or	Villa + Parc
71		AV 111	230 Boulevard des Lions	Villa Les Olivettes	Villa + Parc
72		AX 822	1758 Route de la Corniche	Villa Les cigales	Villa + Parc
73		AY 322	3228 Route de la Corniche	Villa La Terrasse	Villa + Parc
74		AY 321	3170 Route de la Corniche		Villa + Parc
75		AW 567	2 Allée des Muses	Villa La Provençale	Villa + Parc
76		AW 587	100 Route de la Corniche	Mas du Corail	Villa + Parc
78		BC 335	1990 bd de la 36 ^{ème} Division du Texas - Camp Long	Villa Claudine	Villa + Parc

Sans étude paysagère

Numéro	Numéro arbre	Référence cadastrale	Adresse	Nom de lieu Ou de villa	Éléments à préserver
79	13	AB 15	Avenue Paul L'Hermitte	Golf Hôtel	Villa + Parc (2 juniperus oxycedrus ou genévrier oxycèdre)
80		AC 28	566 Avenue des Golfs	Le Jardin du Golf	Villa + Parc
81		AM 1181 (Ex 48)	417 Avenue des Mimosas	La Lézardière	Villa
82		AM 120	57 Avenue de l'Île Verte	La Demeure	Villa
83		AM 122	Avenue de l'Île Verte		Villa
84	4	AM 136	112 Boulevard du Suveret		Eglise anglicane + Cyprès
85		AM 137	Avenue des Myrtes	Les Genévriers	Résidence de Vacances
86		AM 1354 / 1140 (Ex 150)	545 Avenue du Colonel Brooke	Clair Bois	Villa + Parc
87	5 et 14	AM 424	Carrefour des Anglais	Les Grillons	Villa + Arbres Tilia platyphylla (tilleul) et cypressus macrocarpa (cyprès)
88		AM 779	625 Avenue des Mimosas	Le Tabellion	Villa
89		AM 854	Avenue de Valescure	Les Colombes Grises	Villa + Parc
90		AN 1217 (Ex 192)	1400 Avenue de Valescure	Les Asphodèles	Mairie d'Honneur
91		AN 209	237 Boulevard Baudino		Accueil Tennis
92		AR 239	91 Avenue d'Austerlitz		Villa
93		AR 266	375 Boulevard Christian Lafon	Le Thymothée	Hôtel + Parc
94		AR 1280 (Ex 368)	47 Boulevard du Domaine du Soleil	Soleil	Hôtel
95		AR 1205 (Ex 444)	768 Boulevard des Anglais	Meuve	Villa
96		AR 453	673 Boulevard des Anglais	Les Beaux jours	Villa + Parc
97		AR 466	385 Boulevard des Anglais	Villa Estérel	Villa + Parc
98		AR 790	791 Boulevard Christian Lafon	Beau Séjour	Villa + Parc
99		AR 905	349 Boulevard Clémenceau		Hôpital
100		AR 1062	848 Boulevards des Anglais	Nina	Villa + Parc
101		AT 150	7 Rue Victor Hugo		Immeuble
102		AT 240	71 Avenue Victor Hugo		Façade
103		AT 255	1 Avenue Victor Hugo		Villa
104		AT 362	281 Avenue Victor Hugo		Villa
105		AT 363	303 Avenue Victor Hugo		Villa
106		AT 405	245 Avenue Frédéric Mistral		Villa
107		AT 463	99 Rue Jean Aicard		Immeuble
108		AT 479	Promenade René Coty	La Méditerranée	Résidence
109		AT 509	167 Rue de la Libération	Roquerousse	Immeuble
110		AT 529	101 Rue Charles Gounod		Immeuble
111		AT 534	110 Rue Charles Gounod	Le Saint Foix	Façade
112		AT 538	Quai Albert 1 ^{er}	Casino	Immeuble
113		AT 540	Parvis Jean XXIII	Notre Dame Victoire	Eglise
114		AT 553	58 Boulevard Félix Martin		Immeuble

Numéro	Numéro arbre	Référence cadastrale	Adresse	Nom de lieu Ou de villa	Éléments à préserver
115		AT 673	Rue des Remparts	Les Templiers	Eglise
116		AT 736	182 Boulevard Félix Martin	Winter Palace	Façade
117		AT 738 / 739	193 Boulevard Félix Martin	Excelsior	Hôtel
118		AT 762	Avenue Paul Doumer	Anglicane	Eglise
119		AT 778	Boulevard Félix Martin	Monoprix	Immeuble
120		AV 191	735 Boulevard Général de Gaulle	Joyeuse	Villa + Parc
121		AV 255	Avenue du Clocher de Fréjus		Villa + Parc
123		AV 267	152 Avenue Maréchal Lyautey		Villa + Parc
124		AV 302	291 Avenue Maréchal Lyautey	Protestant	Eglise
125		AV 323	Square Saint Exupéry	Notre Dame	Eglise
126		AV 350	115 Avenue du Clocher de Fréjus	Légion d'Honneur	Maison de retraite
127		AW 225	278 Avenue du Parc des Myrtes	Les Myrtes	Immeuble + Parc
128		AW 1028 (Ex 254)	590 Boulevard Notre Dame	La Louvière	Immeuble
129		AW 265	110 Boulevard du Vallon	Le Parc Saint Thomas	Villa + Parc
130		AW 429	936 Avenue de la Péguière	Bon Port	Villa + Parc
131		AW 450	303 / 337 Allée des Cadéous	Beau Rivage	Villa
132		AW 526	Allée de la Pointe des Moines	Santa Lucia	Temple d'Amour
133		AW 584	50 Chemin de la Batterie	Villa d'Este	Villa + Parc
134		AW 613	97 Boulevard des Orangers	La Soukala	Villa + Parc
135		AW 616	61 Boulevard des Orangers		Villa + Parc
136		AW 994	Ilot des Orangers		Villa + Parc
137		AW 632	327 Avenue Poincaré	Marine	Villa + Parc
138		AW 634	313 Avenue Poincaré	Maison Close	Villa + Parc
139		AW 671	840 Boulevard Maréchal Juin	Cyrnos	Hôtel + Parc
140		AW 790	874 Boulevard Maréchal Juin	Amandiers	Hôtel
141		AX 1276 (Ex 166)	265 Avenue de Boulouris	Bauge	Villa + Parc
142		AX 167	317 Avenue de Boulouris	La Louisiane	Villa + Parc
143		AX 1114	1853 Route de la Corniche	Hélios	Villa + Parc
144		AY 233	174 Boulevard des Mimosas	Jano – Mado	Villa + Parc
145		AY 655	297 Boulevard de la Gare	La Feuilleraie	Villa
146		BC 346 (Ex 79)	38 Rue de la Tour d'Armont		Villa + Parc
147		BC 371 (Ex 227)	1646 Boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas		Villa + Parc
148		BC 119	Boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas		Villa
149		BC 192	1995 Boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas		Villa + Parc
150		BC 196	1848 Boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas	Les Palmiers	Villa + Parc
151		BC 256	Boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas		Chapelle
152		BD 25	4 Rue d'Agay		Villa
153		BD 43	2021 Boulevard de la 36 ^{ème} Division du Texas		Villa + Parc
154		BD 47	Port d'Agay		Chapelle
155		BE 138	135 Rue du 11 novembre	Ancienne Poste	Immeuble
156		BH 648 (Ex 148)	249 Rue du 11 novembre		Villa
157		BH 191	90 Allée du Belvédère	Pléiades	Villa + Parc
158		BH 207	1030 Boulevard de la Plage		Hôtel
159		BI 279	2380 Boulevard Eugène Brieux		Villa + Parc
160		BI 285	2274 Boulevard Eugène Brieux	Auberge d'Anthéor	Hôtel
161		BI 396	483 Boulevard Eugène Brieux	Robinson Crusoe	Hôtel
162		BI 401	395 Boulevard Eugène Brieux	La Dauphine	Villa + Parc
163		BI 404	414 Boulevard Eugène Brieux	Sainte Catherine	Villa + Parc
164		BM 44	Pointe du Cap Roux		Villa + Parc
165		BM 75	Pointe du Cap Roux		Villa + Parc
166		BO 46	Boulevard Théodore Guichard	Les Camélias	Villa + Parc
167		BO 189	Avenue des Mimosas		Hôtel + Parc
168		BO 207	Avenue des Mimosas	Soarana	Villa + Parc
169		BO 271	584 Boulevard Théodore Guichard	Les Terrasses	Hôtel
170		BN 67	RN 98 au sud de la Gare du Trayas	Ma Cabane	Villa + Parc
171		BO 28 / 337	Route des Escalles – Le Trayas	Relais des Calanques	Hôtel + Parc
172		BO 349	475 Boulevard Théodore Guichard		Villa + Parc
173		BS 580	1120 Boulevard Joseph Kennedy	Mas des Veysières	Villa + Parc

Numéro	Numéro arbre	Référence cadastrale	Adresse	Nom de lieu Ou de villa	Eléments à préserver
174		AT 495	16 Avenue Paul Doumer		Immeuble
175		AT 500	151 Avenue des Chèvrefeuilles		Villa + Parc
188		AW 255	Boulevard du Rébori	Bois Dormant	Villa
189		AD 414	Golf de Valescure	Bergerie du Golf	Bergerie

L'ensemble du patrimoine bâti remarquable est en pièce 4a du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG 29 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent au règlement d'« 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. »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 2 à 3 du règlement, le patrimoine végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

1. Espaces Verts Protégés - EVP

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés, tout abattage d'arbres est proscrit, hormis pour des raisons sanitaire et de sécurité : maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière.

Dans ce cas, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre.

Ces espaces paysagers non bâtis répondent aux principes de la trame verte et bleue (Cf. rapport de présentation du PLU). Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

Ils sont représentés dans le plan de zonage du PLU par une trame serrée de rond vert.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...);
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics.

2. Patrimoine végétal et naturel

Le patrimoine végétal et naturel correspond aux arbres, plantations, alignements... qui de par leur agencement, leur force, leurs qualités... présentent un intérêt patrimonial.

Ces éléments remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille verte comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Ceux-ci sont soumis à autorisation préalable.
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges adultes (force des arbres d'un tronc de 0.25/0.35 cm mesurée à 1 mètre du sol).

Les éléments identifiés sont détaillés dans la liste suivante :

Numéro	Numéro arbre	Référence cadastrale	Adresse	Nom de lieu Ou de villa	Eléments à préserver
176	6	AM 1326	1232 Boulevard Baudino		Figuier
177	7	AM 931	Boulevard Baudino		Néflier du Japon
178	8	AD 550 / 552	Boulevard Baudino	Domaine de Montrouge	Chêne Liège
179	18	AD 587	Boulevard Baudino	Domaine de Montrouge	Morus Nigra ou Mûriers noirs
180	12	AC 154	125 Avenue de Carignan	Ferme Arnaud	Olivier
181	15	AC 44	886 Avenue du Colonel Brooke	Villa la Cassine	Ficus Carica ou Giguier de carie
182	16	AW 3	189 Boulevard des Lions		Tilleul
183	17	AC 87	26 Avenue du Gué	Les Vallons	Chêne blanc
184	19	AM 14	331 Boulevard du Suveret	Villa Saint Dominique	Cèdre déodora ou cèdre de l'Himalaya
185	20	AB 42	79 impasse Prebois		Olivier
186	22	AM 87	157 Avenue Roc View		Cyprès de Provence
187	21	AM 578	Avenue Beau Site		Pin Parasol

Les éléments du patrimoine végétal et paysager remarquable sont en Pièce 4a du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG 30 – ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code Forestier.

ARTICLE DG 31 – NOTICE DES ANNEXES SANITAIRES

Il est rappelé que la notice des annexes sanitaires, joint au dossier, porte notamment sur :

- Le réseau d'eau potable,
- Le réseau d'assainissement eaux usées,
- Le réseau d'eaux pluviales

- Et en divers :
 - Le risque lié à la présence du radon,
 - Le risque lié à la prolifération du moustique et aux mesures de prévention à mettre en œuvre pour éviter celle-ci.

LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps)

Alignement de voirie : L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel (Article L.122-1 du Code de la voirie routière).

Annexe : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin,, piscines pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc.

La destination des annexes au titre du Code de l'Urbanisme correspond à celle du bâtiment principal.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du code de l'urbanisme.

Balcon : Plate-forme en saillie sur une façade et desservie par une ou plusieurs portes fenêtres, ce qui exclut tout volume bâti en saillie.

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.

Claire-voies : clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Clôture : une clôture sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés 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 ou les reculs sur vallons.

Débroussaillage : Les articles L.134-6 et R. 134-6 du Code Forestier règlementent l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé et s'appliquent pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, en fonction de leurs situations.

Dégagement : sont pris en compte dans le dégagement les voies d'accès et parties de voirie permettant les manœuvres de stationnement.

Desserte : infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situés hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Droit de préemption urbain renforcé : L'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'instituer, sur tout ou partie des zones urbaines et d'urbanisation futures, telles qu'elles sont définies par le PLU, un Droit de Préemption Urbain (DPU) simple ou renforcé selon les objectifs de la commune. Le droit de préemption dit « renforcé » permet d'étendre son application à des biens qui en étaient normalement exclus, en particulier, aux ventes de lots de copropriété et aux immeubles construits il y a moins de quatre ans. Ce droit ne peut désormais être appliqué que s'il est associé à un véritable projet d'intérêt général.

La loi précise que par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions normalement exclues sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Egout du toit :

- partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales.
- pour un toit terrasse : l'égout du toit correspond au point le plus bas de la dalle de couverture (y compris l'étanchéité).

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...)

Emplacements réservés : ce sont les terrains bâtis ou non qui sont réservés par le PLU au profit des collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant.

Espaces imperméabilisés : espaces ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Espaces libres : comprennent les espaces verts, les aires de stationnement, les circulations, les piscines et les terrasses bâties dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0.60 mètres.

Extension : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

Gouttière : canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.

Foisonnement : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

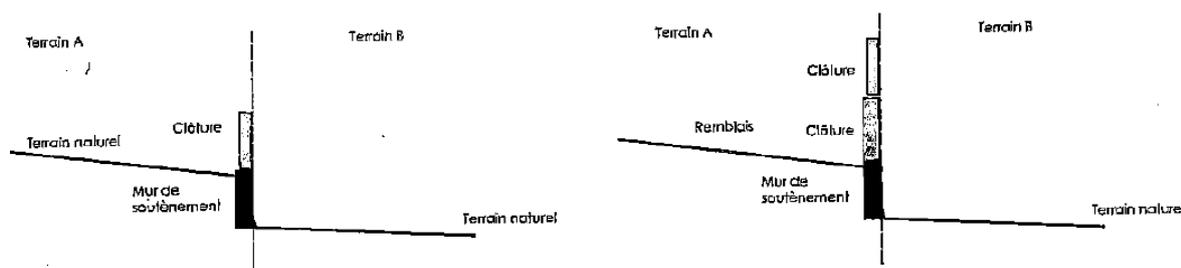
Limites séparatives : Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Logement de fonction : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : les logements sociaux sont définis aux articles L.441 à L.441-2-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Modes doux / Modes actifs : les modes de déplacements considérés comme modes doux sont la marche à pied, le vélo, la trottinette et les rollers.

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de 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 un 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.



Ordre continu : les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Orientations d'aménagement et de programmation : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés dans le Code de l'urbanisme.

Pergola : tonnelle formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voies servant de support à des plantes grimpantes.

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

Ripisylve : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Saillie : Partie de construction autoportée dépassant le plan de façade.

Servitude de passage : les servitudes de passage qui desservent au moins 3 unités foncières sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions des articles 3 des titres 2 et 3 du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.

Souche : dispositif maçonné posé sur une toiture recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

Surélévation : élévation de la hauteur d'un bâtiment existant.

Surface de plancher : (article R.111-22 du Code de l'Urbanisme) 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 déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre,
- des surfaces de planches aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher de caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface taxable : La surface taxable ne doit pas être confondue avec la surface de plancher.

La surface taxable est notamment utilisée pour le calcul de la taxe d'aménagement. La surface taxable, dont le mode de calcul est décrit par l'article R.331-7 du Code de l'Urbanisme, est la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Terrain naturel : il s'agit du terrain existant avant travaux.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Zone non aedificandi : zone non constructible

TITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER



ZONE UA

Caractère de la zone : centralité dense, d'habitat et de services où les constructions sont édifiées en ordre continu.

Elle est constituée par 3 secteurs :

- **UAa** correspond aux quartiers du Centre Sud, à structure haussmannienne. Leurs vocations sont principalement commerciales et touristiques.

- **UAb** correspond aux quartiers des Iscles, du Vignas, de la Mairie, de la Poste, de l'Eglise Notre Dame, boulevard Clémenceau et une partie du quartier des Arènes. Ce secteur fait l'objet de trois orientations d'aménagement et de programmation n°1 (Les Arènes), n°2 (Les Iscles) et n°6 (Georges Clémenceau).

- **UAc** correspond au centre ancien et notamment :

- au Centre Nord ancien de SAINT-RAPHAEL à mettre en valeur par des actions de restructuration et de réhabilitation. Ce secteur comprend l'Eglise SAINT-PIERRE, ainsi que les façades des immeubles voisins qui sont classés Monuments Historiques ;
- aux îlots de Provence et de la Marine.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2 - De plus, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les créations de terrains de campings, de caravanings, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,
- les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction,
- les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, sauf celles qui sont le complément naturel de la zone centrale d'habitation, l'agrandissement ou la transformation d'installations classées existantes non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation, sous réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
- les changements de destination, en rez-de-chaussée, de commerces et d'activités de service en logements sont interdits dans une zone délimitée par la limite avec la commune de Fréjus, la voie SNCF et le bord de mer jusqu'à la rue Henri Vadon et dans la zone UAc du Quartier des Templiers.

ARTICLE UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mise en œuvre de la mixité sociale est définie à l'article DG 18 des dispositions générales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions relatives aux ruisseaux Garonne, Pédégal et Peyron sont définies à l'article DG 15-6. Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales du présent règlement.

3.1- Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- dans le secteur UAa : 17 mètres,
- dans le secteur UAb : 15 mètres, à l'exception de l'îlot déterminé par la rue Curie, le boulevard Clémenceau et le boulevard des Lions dans lequel les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par une ligne parallèle à 12 mètres au-dessus du profil de la voie,
- dans le secteur UAc : 12 mètres.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies dans les dispositions générales DG 14-3 du présent règlement d'urbanisme.

Pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, toute construction, y compris les balcons doit être implantée à l'alignement, à l'exception de :

- à 2 mètres de l'alignement de la rue Curie,
- dans le quartier des Iscles (hors Opération d'Aménagement et de Programmation), une distance au moins égale à 3 mètres pour toutes voies inférieures ou égales à 3 mètres,
- dans le secteur UAc du bord de mer, à 3 mètres de l'alignement de la rue des Chèvrefeuilles et du boulevard Général de Gaulle.

En ce qui concerne la voie ferrée, toute construction, y compris les sous-sols et les balcons, doit être implantée à 3 mètres de la limite domaniale de la SNCF.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans les dispositions générales DG 14-4 du présent règlement d'urbanisme.

A l'intérieur de la bande des 17 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue, des voies, emprises publiques, toute nouvelle construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de la bande des 17 mètres, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres. La construction en limite parcellaire pour la réalisation de bâtiments annexes peut être autorisée en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 m 20 au faîtage.

La modification, surélévation ou l'agrandissement des constructions existantes sont autorisées dans la zone, indépendamment de cette règle des 17 mètres et de la nécessité de construire d'une limite latérale à l'autre, à condition de respecter un prospect vis-à-vis des limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, lorsque le terrain situé en zone UA, est contigu à une autre zone du plan local d'urbanisme, la distance à respecter entre la nouvelle construction et la limite séparative sera de :

- 8 m 50 en secteur UAa,
- 7 m 50 en secteur UAb,
- 6 m 00 en secteur UAc.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée dans les conditions définies à l'article DG 14-2 des Dispositions Générales) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres 50.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux piscines,
- aux locaux à conteneurs.

ARTICLE UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans les dispositions générales DG 14-5 du présent règlement d'urbanisme.

4.1 – Dispositions particulières

Dans les secteurs UAc du quartier de l'Eglise des Templiers et du quartier de la Marine, la couverture en toiture à plusieurs pans est imposée sur le corps principal du bâtiment. Sont également interdits les conduits en saillie sur les pignons et les couronnements de souches en éléments préfabriqués.

4.2 – Couvertures et toitures

Les tuiles doivent être de type ronde, romane, canal, ou marseillaise et de tonalité en harmonie avec les teintes des toitures environnantes.

En cas de couverture en terrasse, les terrasses doivent être revêtues en dallage, plantées ou gravillonnées. Les ouvrages techniques en toiture, indispensables au bâtiment, devront être intégrés à celui-ci et non visibles de l'extérieur.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.

4.3 – Façades

a) Façades des constructions :

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

Les teintes de façades seront en harmonie avec les teintes des façades environnantes.

Dans la zone UAc du quartier de l'Église des Templiers, les enduits seront traités à la chaux.

Les ornements et sculptures anciennes des façades ne doivent pas être détruites ou recouvertes mais elles doivent être conservées et visibles.

Les caissons compteurs devront tous être placés à l'intérieur des immeubles. Au cas où cela serait impossible, leur encastrement en pied de façade est obligatoire.

Les installations d'air conditionné devront être intérieures aux immeubles. En cas d'impossibilité technique, des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs.

Les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

b) Façades commerciales

Ce terme désigne toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

D'une façon générale, il est préconisé que l'aménagement :

- reprenne les éléments qui organisent la façade de l'immeuble,
- aligne la vitrine sur les tableaux des baies des façades,
- intègre les ventilations dans la devanture,
- aligne les enseignes.

Les vitrines doivent être installées, soit en retrait, si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée, soit au nu de la façade.

Dans tous les cas, les éléments architecturaux remarquables devront être préservés et laissés apparents.

4.4 – Publicité et enseignes

Tout projet d'enseigne (publicitaire ou non) doit être conforme au Règlement Local de Publicité et faire l'objet d'une autorisation après présentation en Mairie d'un dossier la définissant en détail dans ses formes, ses matières, ses coloris, sa disposition.

4.5 – Les fermetures individuelles

Les fermetures individuelles des loggias, des balcons ou des terrasses sont autorisées sous réserve que le dispositif retenu soit cohérent à l'ensemble architectural concerné et ne dénature pas la composition architecturale originelle.

4.6 – Clôtures

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure de voies que sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 mètre 50 et celle des claires-voies de 2 mètres 20, y compris le mur bahut. Celui-ci ne peut avoir plus de 0 mètre 70 de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, filets opaques, plaques métalliques, canisses... sont interdits,
- par un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre 70 d'une couleur en cohérence avec le bâtiment principal et enduit des deux côtés,
- en zone inondable située aux environs des ruisseaux, vallons et barrages et hors plan de prévention des risques inondation, les murs et murets (au-delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits.
- en dehors des zones inondables, définies ci-dessus, possibilité de créer des murs (coupe-vue, coupe-bruit, coupe-vent) inférieurs à 2 mètres à l'intérieur de la parcelle, à condition qu'ils soient situés à 1 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule,
- dans le cas de la réalisation d'un portail coulissant, un mur plein pourra être édifié dans le prolongement de celui-ci, sur une longueur correspondant à celle du portail et d'une hauteur maximale de 2 mètres 20,

ARTICLE UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel sont définies au chapitre 5 du titre 1 des dispositions générales.

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti

d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement doivent être aménagés en espaces verts et comporter au moins un arbre pour 50 m².

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 10 centimètres minimum.

ARTICLE UA 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 14-6 du présent règlement d'urbanisme.

6.1 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitat	Logement	2 aires de stationnement /logement**	
	Hébergement	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher	
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*sauf DG 14-6-2 dernier alinéa

** rappel DG 20 : 10 % places exigibles par le plan local d'urbanisme équipées pour les véhicules à zéro émission de carbone.

6.2- Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement minimum par logement.

6.3 – Pour les Opérations d'Aménagement et de programmation des Arènes (OAP n° 1) et des Iscles (OAP n° 2), les places de stationnement en sous-sol ne devront pas être cloisonnées et fermées.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,
- une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,
- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE UA 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le plan de prévention des risques incendie de forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Dans le cas de parkings enterrés d'immeubles collectifs, ceux-ci doivent être munis d'un déshuileur et, d'une pompe de refoulement d'une capacité suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseaux d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour les collectifs, la surface utile de l'aire à conteneurs ne peut être inférieure à 9 m² par tranche inférieure ou égale à 2000 m² de surface de plancher.

En zone dense et ancienne, il serait souhaitable de surdimensionner ces locaux pour tenir compte des besoins de stockage non réalisés et non aménageables sur les parcelles voisines.

Pour éviter la fluidification parasitaire des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE UB

Caractère de la zone : quartiers à dominante résidentielle à forte densité et implantation en discontinue distingués en fonction de leur intensification urbaine.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UBa** : correspondant à une partie du quartier des Arènes, à l'avenue du XVème Corps. Ce secteur fait l'objet de deux orientations d'aménagement et de programmation n°1 (les Arènes) et n°4 (Ampère),
- **UBb** : correspondant au quartier de la Palud en limite avec la commune de Fréjus et à une partie du quartier de Vaulongue. Ce secteur fait l'objet de deux orientations d'aménagement et de programmation n°1 (les Arènes) et n°3 (Printemps)
- **UBc** : correspondant au quartier du Petit Défend et au secteur du boulevard Jean Moulin.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2.2 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2- Dans le secteur UBc du boulevard Jean Moulin :

- toute nouvelle construction doit comporter en rez-de-chaussée des surfaces destinées aux commerces et activités de service,
- les changements de destination, en rez-de-chaussée, de commerces et activités de service en logements sont interdits.

1.3 - Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les créations de terrains de campings, de caravanings, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,
- les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction,
- les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, sauf celles qui sont le complément naturel de la zone centrale d'habitation, l'agrandissement ou la transformation d'installations classées existantes non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation, sous réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.

ARTICLE UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mise en œuvre de la mixité sociale est définie à l'article DG 18 des dispositions générales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions relatives aux ruisseaux Garonne, Pédégal et Peyron sont définies à l'article DG 15-6. Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales du présent règlement.

3.1- Emprise au sol des constructions

Les modalités d'application de la règle relative à l'emprise au sol sont définies à l'article DG 14-1 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- 30 % dans le secteur UBa,
- 25 % dans les secteurs UBb et UBc.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- dans le secteur UBa : 17 mètres,
- dans le secteur UBb : 15 mètres,
- dans le secteur UBc : 12 mètres.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies dans les dispositions générales DG 14-3 du présent règlement d'urbanisme.

a) Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement des voies dans les secteurs UBa et UBb,
- 4 mètres de l'alignement des voies dans le secteur UBc,
- 2 mètres de l'alignement pour les unités foncières riveraines des avenues de Verdun et Aurélienne.

b) Les locaux à conteneurs peuvent être implantés à l'alignement de la voie. Lorsque la configuration du terrain le permettra, le local peut également être implanté jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre le stationnement provisoire du camion de ramassage.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans les dispositions générales DG 14-4 du présent règlement d'urbanisme.

a) Chaque partie de la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée dans les conditions définies à l'article DG14-2 des dispositions générales) et jamais inférieure à 4 mètres.

b) Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée dans les conditions

définies à l'article DG 14-2 des Dispositions Générales) des deux constructions et jamais inférieure à 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux piscines,
- aux locaux à conteneurs.

ARTICLE UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans les dispositions générales DG 14-5 du présent règlement d'urbanisme.

4.1 – Couvertures et toitures

Les tuiles doivent être de type ronde, romane, canal, ou marseillaise et de tonalité en harmonie avec les teintes des toitures environnantes.

En cas de couverture en terrasse, les terrasses doivent être revêtues en dallage, plantées ou gravillonnées. Les ouvrages techniques en toiture, indispensables au bâtiment, devront être intégrés à celui-ci et non visibles de l'extérieur.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de toiture mono-pente, l'égout du toit du bâtiment ne pourra être situé du côté amont du terrain.

4.2 – Façades

a) Façades des constructions :

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

Les ornements et sculptures anciennes des façades ne doivent pas être détruites ou recouvertes mais elles doivent être conservées et visibles.

Les caissons compteurs devront tous être placés à l'intérieur des immeubles. Au cas où cela serait impossible, leur encastrement en pied de façade est obligatoire.

Les installations d'air conditionné devront être intérieures aux immeubles. En cas d'impossibilité technique, des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs.

Les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

b)Façades commerciales

Ce terme désigne toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

D'une façon générale, il est préconisé que l'aménagement :

- reprenne les éléments qui organisent la façade de l'immeuble,
- aligne la vitrine sur les tableaux des baies des façades,
- intègre les ventilations dans la devanture,
- aligne les enseignes.

Les vitrines doivent être installées, soit en retrait, si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée, soit au nu de la façade.

Dans tous les cas, les éléments architecturaux remarquables devront être préservés et laissés apparents.

4.3 – Publicité et enseignes

Tout projet d'enseigne (publicitaire ou non) doit être conforme au Règlement Local de Publicité et faire l'objet d'une autorisation après présentation en Mairie d'un dossier la définissant en détail dans ses formes, ses matières, ses coloris, sa disposition.

4.4 – Les fermetures individuelles

Les fermetures individuelles des loggias, des balcons ou des terrasses sont autorisées sous réserve que le dispositif retenu soit cohérent à l'ensemble architectural concerné et ne dénature pas la composition architecturale originelle.

4.5 – Clôtures

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure de voies que sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 mètre 50 et celle des claires-voies de 2 mètres 20, y compris le mur bahut. Celui-ci ne peut avoir plus de 0 mètre 70 de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, filets opaques, plaques métalliques, canisses... sont interdits,
- par un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre 70 d'une couleur en cohérence avec le bâtiment principal et enduit des deux côtés,

- en zone inondable, située aux environs des ruisseaux, vallons et barrages et hors plan de prévention des risques inondation les murs et murets (au-delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits.
- en dehors des zones inondables, définies ci-dessus, possibilité de créer des murs (coupe-vue, coupe-bruit, coupe-vent) inférieurs à 2 mètres à l'intérieur de la parcelle, à condition qu'ils soient situés à 1 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule,
- dans le cas de la réalisation d'un portail coulissant, un mur plein pourra être édifié dans le prolongement de celui-ci, sur une longueur correspondant à celle du portail et d'une hauteur maximale de 2 mètres 20,

ARTICLE UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel sont définies au chapitre 5 du titre 1 des dispositions générales.

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement, dépôts, espaces de stockage des ordures ménagères, ou dégagements, ne pourra être inférieur à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes et pour lesquelles ce minimum de 30 % ne serait pas atteint, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourront toutefois être autorisés dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts ne serait pas réduit.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre pour 50 m².

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent comporter un arbre pour 3 places de stationnement. Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 20 centimètres minimum.

La plantation d'essences fortement allergisantes, telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne, est fortement déconseillée.

ARTICLE UB 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 14-6 du présent règlement d'urbanisme.

6.1 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	2 aires de stationnement /logement**	
	Hébergement	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher	
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Équipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher	
	Bureau	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher	

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*sauf DG 14-6-2 dernier alinéa

** rappel DG 20 : 10 % places exigibles par le plan local d'urbanisme équipées pour les véhicules à zéro émission de carbone.

6.2- Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement minimum par logement.

6.3 – Pour les Opérations d'Aménagement et de programmation des Arènes (OAP n° 1), du Printemps (OAP n° 3) et Ampère (OAP n° 4), les places de stationnement en sous-sol ne devront pas être cloisonnées et fermées.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,
- une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur

destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,

- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE UB 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le plan de prévention des risques incendie de forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'un terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, une étude à la parcelle doit être réalisée par un bureau d'études proposant un mode d'assainissement adapté à la taille de la parcelle et aux caractéristiques du sol. Cette étude fera l'objet d'une validation préalable par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAVEM avant toute demande de permis de construire.

L'avis du SPANC porte sur l'adaptation de l'installation projetée à la configuration de la parcelle, à la nature du sol et à la construction prévue. La conformité des projets aux dispositions réglementaires nationales et locales en matière d'assainissement non collectif est vérifiée.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Dans le cas de parkings enterrés d'immeubles collectifs, ceux-ci doivent être munis d'un déshuileur et d'une pompe de refoulement d'une capacité suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseaux d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour les collectifs, la surface utile de l'aire à conteneurs ne peut être inférieure à 9 m² par tranche inférieure ou égale à 2000 m² de surface de plancher.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE UC

Caractère de la zone : quartiers résidentiel présentant un caractère paysager et remarquable. Elle recouvre des quartiers existants, dont les centres sont à confirmer ou à créer.

Elle est constituée par quatre secteurs :

- **UCa** qui comprend les centres de quartiers suivants :

- Beau Rivage entre la Route Départementale 559 et la voie SNCF,
- une partie des quartiers des Arènes, Aurélien , Pin Bernard, Jean Moulin,
- avenue Christian Lafon de part et d'autre,

-**UCb** : centralités des quartiers de Boulouris, Le Dramont, Agay, Valescure et Veyssières ainsi que les collectifs des anciennes zones d'aménagement concerté dans les quartiers de Valescure, du Dramont et d'Agay.

- **UCc** : quartiers Notre Dame, Saint Sébastien et des Plaines à Boulouris ;

- **UCd** : secteurs d'habitat groupé.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2- Sur la zone UCa du boulevard Jean Moulin :

- toute nouvelle construction doit comporter en rez-de-chaussée des surfaces destinées aux commerces et activités de service,
- les changements de destination, en rez-de-chaussée, de commerces et activités de service en logements sont interdits.

1.3 - sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les créations de terrains de campings, de caravanings, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,
- les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction,
- les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, sauf celles qui sont le complément naturel de la zone centrale d'habitation, l'agrandissement ou la transformation d'installations classées existantes non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation, sous réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.

ARTICLE UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mise en œuvre de la mixité sociale est définie à l'article DG 18 des dispositions générales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions relatives aux ruisseaux Garonne, Pédégal et Peyron sont définies à l'article DG 15-6. Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales du présent règlement.

3.1- Emprise au sol des constructions

Les modalités d'application de la règle relative à l'emprise au sol sont définies à l'article DG 14-1 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface de l'unité foncière.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres dans le secteur UCa,
- 9 mètres dans le secteur UCb. La hauteur maximale des constructions hôtelières est fixée à 12 mètres.

Dans les secteurs UCc et UCd.

- pour les extensions et surélévations des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres,
- pour les constructions nouvelles autorisées après la date d'approbation du présent document, la hauteur maximale (définie à l'article DG 14-2 des dispositions générales) est limitée à 7 mètres, soit R + 1. Les niveaux éventuels situés sous le terrain naturel avant travaux ne pourront être affectés qu'au stationnement des véhicules, aux locaux techniques, cave... L'aménagement des combles n'est autorisé que dans le cas de constructions avec des toitures totales en pente comprises entre 25 et 35 %.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies dans les dispositions générales DG 14-3 du présent règlement d'urbanisme.

a) Toute construction, sauf les piscines qui peuvent être implantées à 4 mètres (hors secteur UCd et avenue Aurélienne), doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales 100 et 559,
- 6 mètres de l'alignement des voies dans les secteurs UCa et UCb,
- 5 mètres de l'alignement des voies dans le secteur UCc,
- 3 mètres en secteur UCd,
- 4 mètres par rapport à la limite légale de la SNCF,
- 2 mètres de l'alignement de l'avenue de Verdun.

b) Une implantation différente peut toutefois être admise en cas de surélévation de constructions existantes, légalement autorisées, implantées différemment du présent règlement

c) Les locaux à conteneurs peuvent être implantés à l'alignement de la voie. Lorsque la configuration du terrain le permettra, le local peut également être implanté jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre le stationnement provisoire du camion de ramassage.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans les dispositions générales DG 14-4 du présent règlement d'urbanisme.

a) Chaque partie de la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée dans les conditions définies à l'article DG14-2 des dispositions générales) et jamais inférieure à 4 mètres.

b) Une implantation différente peut toutefois être admise en cas de surélévation de constructions existantes, légalement autorisées, implantées différemment du présent règlement

c) Toute nouvelle construction (y compris les extensions, ou installations) dans les zones inondables non soumises au plan de prévention des risques inondation et définies sur les plans de zonage est interdite. Des exceptions pourront être faites si une étude hydraulique préalable, réalisée par un homme de l'art, définit :

- les travaux éventuels garantissant l'application, sans aggravation, de la servitude d'écoulement des eaux entre propriétés voisines,
- les prescriptions qui devront être appliquées à la construction ou à la partie de construction située en zone inondable.

d) Les antennes et pylônes de radiotéléphonie, quelle que soit leur hauteur, devront être installés à 15 mètres des limites séparatives.

e) Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a) Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée dans les conditions définies à l'article DG 14-2 des Dispositions Générales) des deux constructions et jamais inférieure à 8 mètres.

b) Cette disposition ne s'applique pas :

- en secteur UCd,
- aux piscines,
- aux locaux à conteneurs.

c) Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas particulier d'une construction vis-à-vis d'un bâtiment annexe du type garage, abri de jardin, ou structure ouverte de type pool house ou cuisine de jardin, ou pergola, cette distance minimum pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans les dispositions générales DG 14-5 du présent règlement d'urbanisme.

4.1 – Couvertures et toitures

Les tuiles doivent être de type ronde, romane, canal, ou marseillaise et de tonalité en harmonie avec les teintes des toitures environnantes.

Dans le secteur UCa, en cas de couverture en terrasse, les terrasses doivent être revêtues en dallage, plantées ou gravillonnées. Les ouvrages techniques en toiture, indispensables au bâtiment, devront être intégrés à celui-ci et non visibles.

Dans les secteurs UCc et UCd, pour les constructions nouvelles autorisées après la date d'approbation du présent document, les toitures terrasses complètes seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble qui devront être intégrés à celui-ci.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de toiture mono-pente, l'égout du toit du bâtiment ne pourra être situé du côté amont du terrain.

4.2 – Façades

a) Façades des constructions :

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

Les ornements et sculptures anciennes des façades ne doivent pas être détruites ou recouvertes mais elles doivent être conservées et visibles.

Les caissons compteurs devront tous être placés à l'intérieur des immeubles. Au cas où cela serait impossible, leur encastrement en pied de façade est obligatoire.

Les installations d'air conditionné devront être intérieures aux immeubles. En cas d'impossibilité technique, des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs.

Les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

b)Façades commerciales

Ce terme désigne toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

D'une façon générale, il est préconisé que l'aménagement :

- reprenne les éléments qui organisent la façade de l'immeuble,
- aligne la vitrine sur les tableaux des baies des façades,
- intègre les ventilations dans la devanture,
- aligne les enseignes.

Les vitrines doivent être installées, soit en retrait, si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée, soit au nu de la façade.

Dans tous les cas, les éléments architecturaux remarquables devront être préservés et laissés apparents.

4.3 – Publicité et enseignes

Tout projet d'enseigne (publicitaire ou non) doit être conforme au Règlement Local de Publicité et faire l'objet d'une autorisation après présentation en Mairie d'un dossier la définissant en détail dans ses formes, ses matières, ses coloris, sa disposition.

4.4 – Les fermetures individuelles

Les fermetures individuelles des loggias, des balcons ou des terrasses sont autorisées sous réserve que le dispositif retenu soit cohérent à l'ensemble architectural concerné et ne dénature pas la composition architecturale originelle.

4.5 – Clôtures

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure de voies que sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 mètre 50 et celle des claires-voies de 2 mètres 20, y compris le mur bahut. Celui-ci ne peut avoir plus de 0 mètre 70 de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, filets opaques, plaques métalliques, canisses... sont interdits,
- par un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre 70 d'une couleur en cohérence avec le bâtiment principal et enduit des deux côtés,

- en zone inondable située aux environs des ruisseaux, vallons et barrages et hors plan de prévention des risques inondation, les murs et murets (au-delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits.
- en dehors des zones inondables, définies ci-dessus, possibilité de créer des murs (coupe-vue, coupe-bruit, coupe-vent) inférieurs à 2 mètres à l'intérieur de la parcelle, à condition qu'ils soient situés à 1 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule,
- dans le cas de la réalisation d'un portail coulissant, un mur plein pourra être édifié dans le prolongement de celui-ci, sur une longueur correspondant à celle du portail et d'une hauteur maximale de 2 mètres 20,

ARTICLE UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel sont définies au chapitre 5 du titre 1 des dispositions générales.

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

L'espace réservé aux espaces libres, hors emprise au sol des constructions, y compris les parkings semi-enterrés, ne pourra être inférieur à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés ou enterrés végétalisés comportant au minimum 70 cm d'épaisseur de terre, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement ne pourra être inférieur à :

- 40 % de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCa,
- 50 % de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCb et UCc,
- 20 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCd.

La végétalisation des toitures terrasses est recommandée mais n'est pas prise en compte dans le pourcentage d'espaces verts obligatoire.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes et pour lesquelles ce minimum de 40 % en secteurs UCa, 50 % en secteurs UCb et UCc ou 20 % en secteur UCd ne serait pas atteint, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourront toutefois être autorisés dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts ne serait pas réduit.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre pour 50 m².

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent comporter un arbre pour 3 places de stationnement.

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 20 centimètres minimum.

La plantation d'essences fortement allergisantes, telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne, est fortement déconseillée.

ARTICLE UC 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 14-6 du présent règlement d'urbanisme.

6.1 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	2 aires de stationnement /logement**	
	Hébergement	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher	
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de	

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
		foisonnement envisageable	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*sauf DG 14-6-2 dernier alinéa

** rappel DG 20 : 10 % places exigibles par le plan local d'urbanisme équipées pour les véhicules à zéro émission de carbone.

6.2- Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement minimum par logement.

6.3 – Pour la zone UCa du Pin Bernard, les places de stationnement en sous-sol ne devront pas être cloisonnées et fermées.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,
- une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un

risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,
- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE UC 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le plan de prévention des risques incendie de forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'un terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, une étude à la parcelle doit être réalisée par un bureau d'études proposant un mode d'assainissement adapté à la taille de la parcelle et aux caractéristiques du sol. Cette étude fera l'objet d'une validation préalable par le

Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAVEM avant toute demande de permis de construire.

L'avis du SPANC porte sur l'adaptation de l'installation projetée à la configuration de la parcelle, à la nature du sol et à la construction prévue. La conformité des projets aux dispositions réglementaires nationales et locales en matière d'assainissement non collectif est vérifiée.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Dans le cas de parkings enterrés d'immeubles collectifs, ceux-ci doivent être munis d'un déshuileur et d'une pompe de refoulement d'une capacité suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseaux d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour les collectifs, la surface utile de l'aire à conteneurs ne peut être inférieure à 9 m² par tranche inférieure ou égale à 2000 m² de surface de plancher.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE UD

Caractère de la zone : les quartiers d'habitat de type résidentiel qui se sont construits pour l'essentiel à partir des années 1950 sous forme d'ensemble de petits collectifs en copropriété ou de lotissements juxtaposés les uns aux autres de manière pas toujours cohérente et fonctionnelle. Les commerces et les services sont admis dans la zone afin de satisfaire à une demande de proximité.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- **UDa** : Quartiers de Valescure, Veysnières, Petit Défend, Aiguebonne, Le Dramont, Agay, Anthéor, Le Trayas et un sous-secteur **UDa1** au quartier Petit Défend – Boulevard du Cerceron,
- **UDb** : Quartier de Valescure en bordure du site classé de l'Estérel,
- **UDc** : de la Péguière à Anthéor et au Trayas (entre la route départementale 559 et la mer),
- **UDd** : bande de terre entre la route départementale 559 et le port du Poussai au quartier du Dramont.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.2 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2- De plus sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les créations de terrains de campings, de caravanings, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs,

- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,
- les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction,
- les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, sauf celles qui sont le complément naturel de la zone centrale d'habitation, l'agrandissement ou la transformation d'installations classées existantes non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation, sous réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.

ARTICLE UD 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mise en œuvre de la mixité sociale est définie à l'article DG 18 des dispositions générales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions relatives aux ruisseaux Garonne, Pédégal et Peyron sont définies à l'article DG 15-6. Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales du présent règlement.

3.1- Emprise au sol des constructions

Les modalités d'application de la règle relative à l'emprise au sol sont définies à l'article DG 14-1 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 20 % dans les secteurs UDa, UDb et le sous-secteur UDa1,
- 10 % dans les secteurs UDe et UDe.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

Dans le sous-secteur UDa1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Dans les secteurs UDa et UDe :

- pour les extensions et surélévations des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres,
- pour les constructions nouvelles autorisées après la date d'approbation du présent document, la hauteur maximale (définie à l'article DG 14-2 des dispositions générales) est limitée à 7 mètres, soit R + 1. Les niveaux éventuels situés sous le terrain naturel avant travaux ne pourront être affectés qu'au stationnement des véhicules, aux locaux techniques, cave...L'aménagement des combles n'est autorisé que dans le cas de constructions avec des toitures totales en pente comprises entre 25 et 35 %.
- Boulevard Baudino, pour les unités foncières supérieures à 15 000 m² et d'une profondeur depuis le boulevard d'au moins 60 mètres et au-delà de cette bande, la hauteur des constructions pourra atteindre 9 mètres,

Dans les Jardins de Diane, au sud de l'avenue Jupiter et de l'allée des Nymphéas, pour les terrains en bordure du classement de l'Estérel, la hauteur maximale est fixée à 4 m 50.

Dans le secteur UDc, la hauteur maximale est fixée à 3 m 50.

Dans le secteur UDb, la hauteur maximale est fixée à 3 m.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies dans les dispositions générales DG 14-3 du présent règlement d'urbanisme.

a) Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales 100 et 559,
- 6 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 4 mètres dans le secteur UDb.

b) Les locaux à conteneurs peuvent être implantés à l'alignement de la voie. Lorsque la configuration du terrain le permettra, le local peut également être implanté jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre le stationnement provisoire du camion de ramassage.

c) Une implantation différente peut toutefois être admise en cas de surélévation de constructions existantes, légalement autorisées, implantées différemment du présent règlement

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans les dispositions générales DG 14-4 du présent règlement d'urbanisme.

a) Chaque partie de la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres, sauf en zone UDb où la distance est fixée à 4 mètres.

b) Les piscines et leurs plages pourront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et dans la mesure où elles ne sont pas à plus de 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel.

c) Toute nouvelle construction (y compris les extensions, ou installations) dans les zones inondables non soumises au plan de prévention des risques inondation et définies sur les plans de zonage est interdite. Des exceptions pourront être faites si une étude hydraulique préalable, réalisée par un homme de l'art, définit :

- les travaux éventuels garantissant l'application, sans aggravation, de la servitude d'écoulement des eaux entre propriétés voisines,
- les prescriptions qui devront être appliquées à la construction ou à la partie de construction située en zone inondable.

d) Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

e) Une implantation différente peut toutefois être admise en cas de surélévation de constructions existantes, légalement autorisées, implantées différemment de la règle du plan local d'urbanisme.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a) Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée dans les conditions définies à l'article DG 14-2 des Dispositions Générales) des deux constructions.

b) Cette disposition ne s'applique pas :

- aux piscines,
- aux locaux à conteneurs.

c) Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas particulier d'une construction vis-à-vis d'un bâtiment annexe du type garage, abri de jardin, ou structure ouverte de type pool house ou cuisine de jardin, ou pergola, cette distance minimum pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la plus grande des deux constructions sans jamais être inférieure à 3.50 mètres.

ARTICLE UD 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans les dispositions générales DG 14-5 du présent règlement d'urbanisme.

4.1 – Couvertures et toitures

Les tuiles doivent être de type ronde, romane, canal, ou marseillaise et de tonalité en harmonie avec les teintes des toitures environnantes.

Pour les constructions nouvelles autorisées après la date d'approbation du présent document, les toitures terrasses complètes seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble qui devront être intégrés à celui-ci.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de toiture mono-pente, l'égout du toit du bâtiment ne pourra être situé du côté amont du terrain.

4.2 – Façades

a) Façades des constructions :

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

Les ornements et sculptures anciennes des façades ne doivent pas être détruites ou recouvertes mais elles doivent être conservées et visibles.

Les caissons compteurs devront tous être placés à l'intérieur des immeubles. Au cas où cela serait impossible, leur encastrement en pied de façade est obligatoire.

Les installations d'air conditionné devront être intérieures aux immeubles. En cas d'impossibilité technique, des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs.

Les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

b) Façades commerciales

Ce terme désigne toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

D'une façon générale, il est préconisé que l'aménagement :

- reprenne les éléments qui organisent la façade de l'immeuble,
- aligne la vitrine sur les tableaux des baies des façades,
- intègre les ventilations dans la devanture,
- aligne les enseignes.

Les vitrines doivent être installées, soit en retrait, si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée, soit au nu de la façade.

Dans tous les cas, les éléments architecturaux remarquables devront être préservés et laissés apparents.

4.3 – Publicité et enseignes

Tout projet d'enseigne (publicitaire ou non) doit être conforme au Règlement Local de Publicité et faire l'objet d'une autorisation après présentation en Mairie d'un dossier la définissant en détail dans ses formes, ses matières, ses coloris, sa disposition.

4.4 – Les fermetures individuelles

Les fermetures individuelles des loggias, des balcons ou des terrasses sont autorisées sous réserve que le dispositif retenu soit cohérent à l'ensemble architectural concerné et ne dénature pas la composition architecturale originelle.

4.5 – Clôtures

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure de voies que sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 mètre 50 et celle des claires-voies de 2 mètres 20, y compris le mur bahut. Celui-ci ne peut avoir plus de 0 mètre 70 de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, filets opaques, plaques métalliques, canisses... sont interdits,
- par un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre 70 d'une couleur en cohérence avec le bâtiment principal et enduit des deux côtés,
- en zone inondable située aux environs des ruisseaux, vallons et barrages et hors plan de prévention des risques inondation, les murs et murets (au-delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits.
- en dehors des zones inondables, définies ci-dessus, possibilité de créer des murs (coupe-vue, coupe-bruit, coupe-vent) inférieurs à 2 mètres à l'intérieur de la parcelle, à condition qu'ils soient situés à 1 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule,
- dans le cas de la réalisation d'un portail coulissant, un mur plein pourra être édifié dans le prolongement de celui-ci, sur une longueur correspondant à celle du portail et d'une hauteur maximale de 2 mètres 20,

ARTICLE UD 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel sont définies au chapitre 5 du titre 1 des dispositions générales.

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

L'espace réservé aux espaces libres, hors emprise au sol des constructions, y compris les parkings semi-enterrés, ne pourra être inférieur à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés ou enterrés végétalisés comportant au minimum 70 cm d'épaisseur de terre, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement ne pourra être inférieur à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

La végétalisation des toitures terrasses est recommandée mais n'est pas prise en compte dans le pourcentage d'espaces verts obligatoire.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes et pour lesquelles ce minimum de 50 % ne serait pas atteint, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourront toutefois être autorisés dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts ne serait pas réduit.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre pour 50 m².

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent comporter un arbre pour 3 places de stationnement.

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 20 centimètres minimum.

La plantation d'essences fortement allergisantes, telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne, est fortement déconseillée.

ARTICLE UD 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 14-6 du présent règlement d'urbanisme.

6.1 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	2 aires de stationnement /logement**	
	Hébergement	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher	
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Salles d'art et de spectacles		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Equipements sportifs		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres équipements recevant du public		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*sauf DG 14-6-2 dernier alinéa

** rappel DG 20 : 10 % places exigibles par le plan local d'urbanisme équipées pour les véhicules à zéro émission de carbone.

6.2- Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement minimum par logement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,
- une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- un accès direct sur la RD 100 n'est autorisé que si le terrain n'est pas desservi par une autre voie et dans la limite d'un seul accès par unité foncière.

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,
- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE UD 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le plan de prévention des risques incendie de forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'un terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, une étude à la parcelle doit être réalisée par un bureau d'études proposant un mode d'assainissement adapté à la taille de la parcelle et aux caractéristiques du sol. Cette étude fera l'objet d'une validation préalable par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAVEM avant toute demande de permis de construire.

L'avis du SPANC porte sur l'adaptation de l'installation projetée à la configuration de la parcelle, à la nature du sol et à la construction prévue. La conformité des projets aux dispositions réglementaires nationales et locales en matière d'assainissement non collectif est vérifiée.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Dans le cas de parkings enterrés d'immeubles collectifs, ceux-ci doivent être munis d'un déshuileur et d'une pompe de refoulement d'une capacité suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseau d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour les collectifs, la surface utile de l'aire à conteneurs ne peut être inférieure à 9 m² par tranche inférieure ou égale à 2000 m² de surface de plancher.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE UE

Caractère de la zone : zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques, artisanales, industrielles non polluantes ainsi que les logements des personnes absolument indispensables au fonctionnement de l'activité.

Elle est localisée sur 4 secteurs différents :

- le premier est situé au boulevard Jean Moulin,
- le second en bordure de la RD 100 et au quartier du Petit Défend,
- le troisième en bordure du boulevard de l'Aspé,
- le quatrième, à Agay, couvre la zone artisanale située à l'Est de la RD 100.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.3 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2- De plus sont interdits :

- les bâtiments à usage d'habitations,
- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les créations de terrains de campings, de caravanings, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction,
- les logements autres que ceux pour les personnes absolument indispensables au fonctionnement de l'activité.

ARTICLE UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non concerné.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions relatives aux ruisseaux Garonne, Pédégal et Peyron sont définies à l'article DG 15-6. Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales du présent règlement.

3.1- Emprise au sol des constructions

Les modalités d'application de la règle relative à l'emprise au sol sont définies à l'article DG 14-1 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Par exception sur le lot n° 9 de la zone d'activités « EPSILON II », étant donné la déclivité très importante de ce terrain, la hauteur maximum ne pourra excéder la cote altimétrique NGF de 78.50.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies dans les dispositions générales DG 14-3 du présent règlement d'urbanisme.

a) Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement de la route départementale 100,
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

b) Les locaux à conteneurs peuvent être implantés à l'alignement de la voie. Lorsque la configuration du terrain le permettra, le local peut également être implanté jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre le stationnement provisoire du camion de ramassage.

c) Par exception sur le lot n° 9 de la zone d'activités « EPSILON II », conformément au plan de masse du lotissement d'origine, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum des voies.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans les dispositions générales DG 14-4 du présent règlement d'urbanisme.

a) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

b) Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

c) Par exception sur le lot n° 9 de la zone d'activités « EPSILON II », conformément au plan de masse du lotissement d'origine, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée dans les conditions définies à l'article DG 14-2 des Dispositions Générales) des deux constructions sans jamais être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans les dispositions générales DG 14-5 du présent règlement d'urbanisme.

4.1 – Couvertures et toitures

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment. En cas de toiture mono-pente, l'égout du toit du bâtiment ne pourra être situé du côté amont du terrain.

4.2 – Publicité et enseignes

Tout projet d'enseigne (publicitaire ou non) doit être conforme au Règlement Local de Publicité et faire l'objet d'une autorisation après présentation en Mairie d'un dossier la définissant en détail dans ses formes, ses matières, ses coloris, sa disposition.

4.3 – Clôtures

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 mètre 50 et celle des claires-voies de 2 mètres 20, y compris le mur bahut. Celui-ci ne peut avoir plus de 0 mètre 70 de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, filets opaques, plaques métalliques, canisses... sont interdits,
- par un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre 70 d'une couleur en cohérence avec le bâtiment principal et enduit des deux côtés,
- en zone inondable située aux environs des ruisseaux, vallons et barrages et hors plan de prévention des risques inondation, les murs et murets (au-delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits.
- en dehors des zones inondables, définies ci-dessus, possibilité de créer des murs (coupe-vent, coupe-bruit, coupe-vent) inférieurs à 2 mètres à l'intérieur de la parcelle, à condition qu'ils soient situés à 1 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule,
- dans le cas de la réalisation d'un portail coulissant, un mur plein pourra être édifié dans le prolongement de celui-ci, sur une longueur correspondant à celle du portail et d'une hauteur maximale de 2 mètres 20,

ARTICLE UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel sont définies au chapitre 5 du titre 1 des dispositions générales.

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement, dépôts, espaces de stockage des ordures ménagères, ou dégagements, ne pourra être inférieur à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes et pour lesquelles ce minimum de 20 % ne serait pas atteint, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourront toutefois être autorisés dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts ne serait pas réduit.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre pour 50 m².

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent comporter un arbre pour 3 places de stationnement.

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 20 centimètres minimum.

La plantation d'essences fortement allergisantes, telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne, est fortement déconseillée.

ARTICLE UE 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 14-6 du présent règlement d'urbanisme.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher	
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à	

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
		proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher*	
	Entrepôt	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher*	
	Bureau	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*sauf DG 14-6-2 dernier alinéa

** rappel DG 20 : 10 % places exigibles par le plan local d'urbanisme équipées pour les véhicules à zéro émission de carbone.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

[ARTICLE UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées](#)

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,
- une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- les terrains ne disposant pas d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, d'une largeur de 6 mètres sur la voie publique ou privée

commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol prévus dans la zone.

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,
- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE UE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le plan de prévention des risques incendie de forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'un terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, une étude à la parcelle doit être réalisée par un bureau d'études proposant un mode d'assainissement adapté à la taille de la parcelle et aux caractéristiques du sol. Cette étude fera l'objet d'une validation préalable par le

Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CAVEM avant toute demande de permis de construire.

L'avis du SPANC porte sur l'adaptation de l'installation projetée à la configuration de la parcelle, à la nature du sol et à la construction prévue. La conformité des projets aux dispositions réglementaires nationales et locales en matière d'assainissement non collectif est vérifiée.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseaux d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE UG

Caractère de la zone : *Espaces situés en zone littorale au contact du rivage et qui sont destinés à recevoir des équipements, bâtiments, parkings, des activités commerciales et des services tels que douanes, gendarmerie, police, poste de secours, etc...*

Des parties de la zone peuvent être réservées à l'amélioration et à l'extension des équipements portuaires ainsi qu'à leur protection, à l'aménagement d'espaces paysagers, de promenades, d'aires de jeux et de sports, ou d'espaces événementiels, susceptibles d'être utilisés pour des festivités, des commerces forains ou des activités socioculturelles et sportives.

Cette zone recouvre des espaces distincts :

- *la place Kennedy, le vieux port, le terre-plein Bonaparte et le Quai Nomy,*
- *le port de Santa Lucia,*
- *le port du Toukan à Boulouris,*
- *le port du Poussaï au Dramont,*
- *le port d'Agay.*

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UG 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.4 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2- De plus sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,

- les créations de terrains de campings, de caravanings, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,
- les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction,

ARTICLE UG 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UG 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- sur la zone UG du vieux port : 12 mètres,
- sur les autres zones UG :
 - 6 mètres pour les bâtiments à usage de capitainerie,
 - 3 mètres pour les autres constructions.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Toute construction nouvelle peut être implantée jusqu'à l'alignement.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle peut être implantée jusqu'en limite séparative.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UG 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

ARTICLE UG 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UG 6 : Stationnement

Non règlementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UG 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé.

ARTICLE UG 8 : Desserte par les réseaux

Le branchement aux réseaux est obligatoire pour toute construction le nécessitant.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ZONE UH

Caractère de la zone : zone destinée à recevoir des équipements publics ou privés, d'infrastructure et de superstructure d'intérêt public, destinés notamment à des équipements d'enseignement, des équipements socioculturels, sportifs, de détente et de loisirs, ouverts au public. Elle peut également recevoir des espaces festifs et événementiels ainsi que des logements de fonction et leur garage, et qui seraient rendus nécessaires par la gestion, la sécurité et la surveillance des dits équipements.

Elle recouvre trois secteurs :

- le premier, situé au boulevard de l'Aspé, sur lequel sont déjà réalisés des équipements scolaires et sportifs (stade de l'Estérel, complexe tennistique Roland Garros, Collège de l'Estérel, etc...)
- le second correspond à l'emprise de la station d'épuration actuelle au quartier du Pourrousset, en aval de Cap Estérel,
- le troisième correspond à la place du Togo à Agay.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UH 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2- Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitations, sauf si elles sont destinées aux personnes dont la présence est absolument indispensable pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations liés au service public,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les lotissements.

ARTICLE UH 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales du présent règlement.

3.1- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies dans les dispositions générales DG 14-3 du présent règlement d'urbanisme.

a) Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 100,
- 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques existants, à modifier ou à créer (publiques ou privées),
- 3 mètres de la limite domaniale de la SNCF.

b) Les locaux à conteneurs peuvent être implantés à l'alignement de la voie. Lorsque la configuration du terrain le permettra, le local peut également être implanté jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre le stationnement provisoire du camion de ramassage.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans les dispositions générales DG 14-4 du présent règlement d'urbanisme.

a) Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives à 4 mètres.

b) Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UH 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

ARTICLE UH 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel sont définies au chapitre 5 du titre 1 des dispositions générales.

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement doivent être aménagés en espaces verts et comporter au moins un arbre pour 50 m².

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 20 centimètres minimum.

La plantation d'essences fortement allergisantes, telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne, est fortement déconseillée

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent comporter un arbre pour 3 places de stationnement.

ARTICLE UH 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 14-6 du présent règlement d'urbanisme.

6.1 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*sauf DG 14-6-2 dernier alinéa

** rappel DG 20 : 10 % places exigibles par le plan local d'urbanisme équipées pour les véhicules à zéro émission de carbone.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,

- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,
- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE UH 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le plan de prévention des risques incendie de forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseaux d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE UP

Caractère de la zone : La zone correspond aux espaces bâtis du Port de Santa Lucia caractérisés par des constructions à usage de commerces, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics.

Cette zone fait l'objet d'un plan gabarit porté aux documents graphiques.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	

1.2- Sont interdits :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- l'aménagement de terrain de camping et de caravanning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Emprise au sol des constructions

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 4 mètres 20 pour les constructions à usage de commerces ;
- 6 mètres 50 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 9 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.

ARTICLE UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

ARTICLE UP 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UP 6 : Stationnement

Non règlementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,

- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées assurant la sécurité des piétons et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,
- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE UP 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le plan de prévention des risques incendie de forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseaux d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE 1AUd

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future au quartier du Petit Défends à vocation d'habitat, d'activités économiques et de services. Cette zone fait l'objet d'une opération orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Petit Défends et d'un secteur d'attente de projet (PAPAG 1).

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUd 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

ARTICLE 1AUd 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mise en œuvre de la mixité sociale est définie à l'article DG 18 des dispositions générales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUd 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales du présent règlement.

3.1- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies dans les dispositions générales DG 14-3 du présent règlement d'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées dans les unités des constructions portées aux documents graphiques de l'OAP.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans les dispositions générales DG 14-4 du présent règlement d'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées dans les unités des constructions portées aux documents graphiques de l'OAP.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées dans les unités des constructions portées aux documents graphiques de l'OAP.

ARTICLE 1AUd 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans les dispositions générales DG 14-5 du présent règlement d'urbanisme.

4.1 – Couvertures et toitures

Les tuiles doivent être de type ronde, romane, canal, ou marseillaise et de tonalité en harmonie avec les teintes des toitures environnantes.

En cas de couverture en terrasse, les terrasses doivent être revêtues en dallage, plantées ou gravillonnées. Les ouvrages techniques en toiture, indispensables au bâtiment, devront être intégrés à celui-ci et non visibles de l'extérieur.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de toiture mono-pente, l'égout du toit du bâtiment ne pourra être situé du côté amont du terrain.

4.2 – Façades

a) Façades des constructions :

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

Les ornements et sculptures anciennes des façades ne doivent pas être détruites ou recouvertes mais elles doivent être conservées et visibles.

Les caissons compteurs devront tous être placés à l'intérieur des immeubles.

Les installations d'air conditionné devront être intérieures aux immeubles. En cas d'impossibilité technique, des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs.

Les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

b) Façades commerciales

Ce terme désigne toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

D'une façon générale, il est préconisé que l'aménagement :

- reprenne les éléments qui organisent la façade de l'immeuble,
- aligne la vitrine sur les tableaux des baies des façades,
- intègre les ventilations dans la devanture,
- aligne les enseignes.

Les vitrines doivent être installées, soit en retrait, si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée, soit au nu de la façade.

4.3 – Publicité et enseignes

Tout projet d'enseigne (publicitaire ou non) doit être conforme au Règlement Local de Publicité et faire l'objet d'une autorisation après présentation en Mairie d'un dossier la définissant en détail dans ses formes, ses matières, ses coloris, sa disposition.

4.4 – Les fermetures individuelles

Les fermetures individuelles des loggias, des balcons ou des terrasses sont autorisées sous réserve que le dispositif retenu soit cohérent à l'ensemble architectural concerné et ne dénature pas la composition architecturale originelle.

4.5 – Clôtures

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure de voies que sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 mètre 50 et celle des claires-voies de 2 mètres 20, y compris le mur bahut. Celui-ci ne peut avoir plus de 0 mètre 70 de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, filets opaques, plaques métalliques, canisses... sont interdits,
- par un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre 70 d'une couleur en cohérence avec le bâtiment principal et enduit des deux côtés,
- en zone inondable située aux environs des ruisseaux, vallons et barrages et hors plan de prévention des risques inondation, les murs et murets (au-delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits.
- en dehors des zones inondables, définies ci-dessus, possibilité de créer des murs (coupe-vue, coupe-bruit, coupe-vent) inférieurs à 2 mètres à l'intérieur de la parcelle, à condition qu'ils soient situés à 1 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule,
- dans le cas de la réalisation d'un portail coulissant, un mur plein pourra être édifié dans le prolongement de celui-ci, sur une longueur correspondant à celle du portail et d'une hauteur maximale de 2 mètres 20,

ARTICLE 1AUd 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement, dépôts, espaces de stockage des ordures ménagères, ou dégagements, ne pourra être inférieur à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes et pour lesquelles ce minimum de 20 % ne serait pas atteint, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourront toutefois être autorisés dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts ne serait pas réduit.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre pour 50 m².

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent comporter un arbre pour 3 places de stationnement.

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 20 centimètres minimum.

La plantation d'essences fortement allergisantes, telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne, est fortement déconseillée.

ARTICLE 1AUd 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 14-6 du présent règlement d'urbanisme.

6.1 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	2 aires de stationnement /logement**	
	Hébergement	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation	

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
		géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

*sauf DG 14-6-2 dernier alinéa

** rappel DG 20 : 10 % places exigibles par le plan local d'urbanisme équipées pour les véhicules à zéro émission de carbone.

6.2 – Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement minimum par logement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUd 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,
- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être

inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE 1AUd 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le plan de prévention des risques incendie de forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Dans le cas de parkings enterrés d'immeubles collectifs, ceux-ci doivent être munis d'un déshuileur et d'une pompe de refoulement d'une capacité suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseau d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour les collectifs, la surface utile de l'aire à conteneurs ne peut être inférieure à 9 m² par tranche inférieure ou égale à 2000 m² de surface de plancher.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE 1AUt

Caractère de la zone : Zone destinée à recevoir un hôtel en complément de l'activité du camping Douce Quiétude. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°8 qui fixe un certain nombre de principes concernant notamment la desserte, les accès, la morphologie urbaine et l'insertion paysagère.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUt 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

1.2 - Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, agricole, industrielle, artisanale ou d'entrepôts,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le changement de destination de l'hôtel en logement d'habitation.

ARTICLE 1AUt 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUt 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales.

3.1- Emprise au sol des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-1 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40 %.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies à l'article DG 14-3 des dispositions générales.

a) Toute construction doit être implantée en fonction de l'Opération d'Aménagement et de Programmation numéro 8.

b) Les locaux à conteneurs doivent être implantés en fonction de l'Opération d'Aménagement et de Programmation numéro 8.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies à l'article DG 14-4 des dispositions générales.

Toute construction doit être implantée en fonction de l'Opération d'Aménagement et de Programmation numéro 8.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doivent être implantées en fonction de l'Opération d'Aménagement et de Programmation numéro 8.

ARTICLE 1AUt 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans les dispositions générales DG 14-5 du présent règlement d'urbanisme.

4.1 – Couvertures et toitures

En cas de couverture en terrasse, les terrasses doivent être revêtues en dallage, plantées ou gravillonnées. Les ouvrages techniques en toiture, indispensables au bâtiment, devront être intégrés à celui-ci et non visibles de l'extérieur.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de toiture mono-pente, l'égout du toit du bâtiment ne pourra être situé du côté amont du terrain.

4.2 – Façades des constructions

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

Les caissons compteurs devront tous être placés à l'intérieur des immeubles.

Les installations d'air conditionné devront être intérieures aux immeubles. En cas d'impossibilité technique, des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs.

Les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

4.3 – Publicité et enseignes

Tout projet d'enseigne (publicitaire ou non) doit être conforme au Règlement Local de Publicité et faire l'objet d'une autorisation après présentation en Mairie d'un dossier la définissant en détail dans ses formes, ses matières, ses coloris, sa disposition.

4.4 – Les fermetures individuelles

Les fermetures individuelles des loggias, des balcons ou des terrasses sont autorisées sous réserve que le dispositif retenu soit cohérent à l'ensemble architectural concerné et ne dénature pas la composition architecturale originelle.

4.5 – Clôtures

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure de voies que sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 mètre 50 et celle des claires-voies de 2 mètres 20, y compris le mur bahut. Celui-ci ne peut avoir plus de 0 mètre 70 de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, filets opaques, plaques métalliques, canisses... sont interdits,
- par un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre 70 d'une couleur en cohérence avec le bâtiment principal et enduit des deux côtés,

- en zone inondable située aux environs des ruisseaux, vallons et barrages et hors plan de prévention des risques inondation, les murs et murets (au-delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits.
- en dehors des zones inondables, définies ci-dessus, possibilité de créer des murs (coupe-vue, coupe-bruit, coupe-vent) inférieurs à 2 mètres à l'intérieur de la parcelle, à condition qu'ils soient situés à 1 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule,
- dans le cas de la réalisation d'un portail coulissant, un mur plein pourra être édifié dans le prolongement de celui-ci, sur une longueur correspondant à celle du portail et d'une hauteur maximale de 2 mètres 20,

ARTICLE 1AUt 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement, dépôts, espaces de stockage des ordures ménagères, ou dégagements, ne pourra être inférieur à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes et pour lesquelles ce minimum de 30 % ne serait pas atteint, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourront toutefois être autorisés dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts ne serait pas réduit.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre pour 50 m².

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent comporter un arbre pour 3 places de stationnement.

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 20 centimètres minimum.

La plantation d'essences fortement allergisantes, telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne, est fortement déconseillée.

Une frange tampon paysagère de 10 mètres de large devra être mise en œuvre le long du lotissement les Collines de Valescure au Nord afin de veiller à une très bonne intégration maîtrisée des nouvelles constructions.

ARTICLE 1AUt 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 14-6 du présent règlement d'urbanisme.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public		X
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

*sauf DG 14-6-2 dernier alinéa

** rappel DG 20 : 10 % places exigibles par le plan local d'urbanisme équipées pour les véhicules à zéro émission de carbone.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUt 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,
- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE 1AUt 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le plan de prévention des risques incendie de forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Dans le cas de parkings enterrés d'immeubles collectifs, ceux-ci doivent être munis d'un déshuileur et d'une pompe de refoulement d'une capacité suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé au réseau d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE 1AUv

Caractère de la zone : zone d'urbanisation future au quartier de Valescure – îlot 7 des Parcs de Valescure - fait l'objet d'une opération orientation d'aménagement et de programmation n°7.

La zone est destinée à recevoir un programme d'habitat résidentiel.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUv 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - S'appliquent les dispositions générales.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

1.2 - De plus, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les créations de terrains de campings, de caravanings, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,
- les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction,
- les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, sauf celles qui sont le complément naturel de la zone

centrale d'habitation, l'agrandissement ou la transformation d'installations classées existantes non directement liées à la vie d'un quartier d'habitation, sous réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.

ARTICLE 1AUv 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mise en œuvre de la mixité sociale est définie à l'article DG 18 des dispositions générales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUv 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales du présent règlement.

3.1- Emprise au sol des constructions

Les modalités d'application de la règle relative à l'emprise au sol sont définies à l'article DG 14-1 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la zone 1AUv.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres 50 maximum.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies dans les dispositions générales DG 14-3 du présent règlement d'urbanisme.

Toutefois les implantations des constructions devront respecter les zones d'implantation figurant sur le document graphique de l'OAP et leurs façades aval s'accrocher sur les traits renforcés qui y figurent, l'ensemble dans un rapport de compatibilité.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans les dispositions générales DG 14-4 du présent règlement d'urbanisme.

Toutefois les implantations des constructions devront respecter les zones d'implantation figurant sur le document graphique de l'OAP et leurs façades aval s'accrocher sur les traits renforcés qui y figurent, l'ensemble dans un rapport de compatibilité.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toutefois les implantations des constructions devront respecter les zones d'implantation figurant sur le document graphique de l'OAP.

ARTICLE 1AUv 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies dans les dispositions générales DG 14-5 du présent règlement d'urbanisme.

4.1 – Couvertures et toitures

Les tuiles doivent être de type ronde, romane, canal, ou marseillaise et de tonalité en harmonie avec les teintes des toitures environnantes.

En cas de couverture en terrasse, les terrasses doivent être revêtues en dallage, plantées ou gravillonnées. Les ouvrages techniques en toiture, indispensables au bâtiment, devront être intégrés à celui-ci et non visibles de l'extérieur.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de toiture mono-pente, l'égout du toit du bâtiment ne pourra être situé du côté amont du terrain.

4.2 – Façades

a) Façades des constructions :

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

Les caissons compteurs devront tous être placés à l'intérieur des immeubles. Au cas où cela serait impossible, leur encastrement en pied de façade est obligatoire.

Les installations d'air conditionné devront être intérieures aux immeubles.

Les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

b) Façades commerciales

Ce terme désigne toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

D'une façon générale, il est préconisé que l'aménagement :

- reprenne les éléments qui organisent la façade de l'immeuble,
- aligne la vitrine sur les tableaux des baies des façades,

- intègre les ventilations dans la devanture,
- aligne les enseignes.

Les vitrines doivent être installées, soit en retrait, si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée, soit au nu de la façade.

4.3 – Publicité et enseignes

Tout projet d'enseigne (publicitaire ou non) doit être conforme au Règlement Local de Publicité et faire l'objet d'une autorisation après présentation en Mairie d'un dossier la définissant en détail dans ses formes, ses matières, ses coloris, sa disposition.

4.4 – Les fermetures individuelles

Les fermetures individuelles des loggias, des balcons ou des terrasses sont autorisées sous réserve que le dispositif retenu soit cohérent à l'ensemble architectural concerné et ne dénature pas la composition architecturale originelle.

4.5 – Clôtures

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure de voies que sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 mètre 50 et celle des claires-voies de 2 mètres 20, y compris le mur bahut. Celui-ci ne peut avoir plus de 0 mètre 70 de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, filets opaques, plaques métalliques, canisses... sont interdits,
- par un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre 70 d'une couleur en cohérence avec le bâtiment principal et enduit des deux côtés,
- en zone inondable située aux environs des ruisseaux, vallons et barrages et hors plan de prévention des risques inondation, les murs et murets (au-delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits.
- en dehors des zones inondables, définies ci-dessus, possibilité de créer des murs (coupe-vue, coupe-bruit, coupe-vent) inférieurs à 2 mètres à l'intérieur de la parcelle, à condition qu'ils soient situés à 1 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule,

- dans le cas de la réalisation d'un portail coulissant, un mur plein pourra être édifié dans le prolongement de celui-ci, sur une longueur correspondant à celle du portail et d'une hauteur maximale de 2 mètres 20,

ARTICLE 1AUv 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Une bande de 100 mètres en périphérie des constructions devra être entretenue et débroussaillée pour garantir une protection contre les incendies de forêt conformément au plan de prévention des risques incendie de forêt.

Les zones de richesse écologique délimitées sur l'OAP devront être protégées. La coulée verte reliant les trois zones de richesse écologique devra être maintenue en l'état naturel.

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

Une zone d'aménagement fonctionnel paysager et d'agrément, accompagnant le programme de constructions, est délimitée sur l'OAP. A l'intérieur de cette zone pourront être aménagées des aires de stationnement et de repos, des aires de jeux et édifiées des piscines avec leurs plages ainsi que des locaux techniques...

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement, dépôts, espaces de stockage des ordures ménagères, ou dégagements, ne pourra être inférieur à 20 % de la superficie de l'unité foncière. L'OAP prévoit environ 49.8 % d'espaces verts sur l'ensemble de la zone 1AUv.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre pour 50 m².

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent comporter un arbre pour 3 places de stationnement.

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 20 centimètres minimum.

La plantation d'essences fortement allergisantes, telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne, est fortement déconseillée.

ARTICLE 1AUv 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies dans les dispositions générales DG 14-6 du présent règlement d'urbanisme.

6.1 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	2 aires de stationnement /logement**	
	Hébergement	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher**	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher	
	Centre de congrès et d'exposition		X

*sauf DG 14-6-2 dernier alinéa

** rappel DG 20 : 10 % places exigibles par le plan local d'urbanisme équipées pour les véhicules à zéro émission de carbone.

6.2 – Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement minimum par logement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUv 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,

7.2 – Conditions de desserte des terrains

- les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées assurant la sécurité des piétons et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées,
- les voies nouvelles en impasse, destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours de faire facilement demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative de l'unité foncière, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans démolition,
- les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
- toute construction et installation nouvelle doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Une voie périmétrale d'une pente maximum de 15 %, entourant l'ensemble bâti devra être aménagée, sa localisation approximative figure sur l'OAP n°7.

ARTICLE 1AUv 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

8.2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Dans le cas de parkings enterrés d'immeubles collectifs, ceux-ci doivent être munis d'un déshuileur et d'une pompe de refoulement d'une capacité suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseaux d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour les collectifs, la surface utile de l'aire à conteneurs ne peut être inférieure à 9 m² par tranche inférieure ou égale à 2000 m² de surface de plancher.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

Caractère de la zone : Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole telle que définie en annexe.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Sont notamment interdits :

- l'extraction de terre végétale,
- le dépôt de déchets non liés à un usage agricole,
- la « cabanisation », (occupation et/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)
- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

1.2 - Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe) 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 leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail,
- 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'un bâtiment nouveau.

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

Les affouillements et exhaussements de sols 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 à des équipements collectifs ou à des services publics :

les installations, constructions ou ouvrages techniques absolument nécessaires à la défense contre l'incendie, à la lutte contre les inondations (écrêteur, bassin de rétention, canal de dérivation, recalibrage, etc...). De plus, peuvent être admis des ouvrages techniques d'infrastructure et leurs locaux annexes strictement indispensables au fonctionnement des installations des services publics ou privés (alimentation en eau potable, télécommunication, transport et distribution d'énergie électrique, etc...).

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées :

a) les annexes (définies au lexique du règlement) des constructions à usage d'habitation existantes, légalement autorisées à la date d'approbation du PLU, sous les conditions suivantes :

- que la surface de plancher minimale de l'habitation, support de l'annexe, légalement autorisée soit au moins égale à 50 m²,
- que la distance maximale entre l'annexe et l'habitation soit de 20 mètres,
- que l'emprise maximale de l'annexe hors piscine soit de 50 m² et pour les piscines de 80 m².

b) les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et légalement autorisées à la date d'approbation du PLU sous les conditions suivantes :

- pour les constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées, d'une surface de plancher initiale inférieure à 100 m², l'extension maximale sera inférieure à 50 % de la surface de plancher,

- pour les constructions existantes à usage d'habitation, régulièrement édifiées, d'une surface de plancher initiale supérieure à 100 m², l'extension maximale sera inférieure à 30 % de l'emprise au sol dans la limite de 200 m² de la surface de plancher,

- l'extension n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la promulgation de la Loi Alur (Loi du 24 mars 2014 - JO du 26 mars 2014).

ARTICLE A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 7 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.

Cette hauteur pourra être dépassée dans les cas suivants :

- pour l'extension ou la création de constructions nécessaires à l'exploitation si elle est justifiée par des considérations techniques en rapport avec la spécificité de l'activité agricole,
- pour la restauration ou l'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant. La hauteur du faîtage initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée,
- pour la restauration ou l'aménagement des bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation existante.

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies à l'article DG 14-3 des dispositions générales.

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de toutes les voies existantes, à modifier ou à créer.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies à l'article DG 14-4 des dispositions générales.

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

Des zones tampons de 5 mètres de distance, seront constituées soit par des dispositifs enherbés, ligneux ou de type talus, entre toutes nouvelles extensions et une parcelle agricole.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies à l'article DG 14-5 des dispositions générales.

4.1 – Couvertures et toitures

Les tuiles doivent être de type ronde, romane, canal, ou marseillaise et de tonalité en harmonie avec les teintes des toitures environnantes.

Les couvertures en terrasse sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

4.2 – Façades

Une grande exigence devra être portée à la qualité des matériaux mis en œuvre dont la pérennité doit être une des caractéristiques essentielles.

Les installations d'air conditionné devront être intérieures aux immeubles. En cas d'impossibilité technique, des mesures architecturales devront être prises afin d'intégrer au mieux ces dispositifs.

Les paraboles sont interdites en façade d'immeuble ou sur les balcons.

4.3 – Clôtures

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure de voies que sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées par des haies vives d'essences locales variées et/ou des grillages (simple torsion, grillage agricole et forestier). Les panneaux rigides et les murs ne sont pas autorisés car inadaptés au caractère des lieux.

ARTICLE A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel sont définies au chapitre 5 du titre 1 des dispositions générales.

5.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

Hors défrichage, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 10 centimètres minimum.

ARTICLE A 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la destination de la construction.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

7.2 – Conditions de desserte des terrains

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie doit présenter une largeur de bande de roulement minimale de 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc...) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine), pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc...) l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles susceptibles d'être admises doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique.

8.2 – Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise à l'article A1 et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés, caniveaux, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux.

Les eaux de filtre des piscines doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement eaux usées, ou à défaut dans le dispositif de traitement qui s'y substitue.

Les eaux résiduaires liées à l'exploitation doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Le dispositif de préépuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

8.4 – Réseaux divers

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

8.5 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, directement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseaux d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 mètres maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ZONE N

Caractère de la zone : La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Cette zone couvre la forêt domaniale de l'Estérel qui doit être préservée de toute atteinte grave (destruction, altération, banalisation...) qui dénaturerait ce site classé, la forêt communale, le Cap du Dramont, la plage du Débarquement du 15 août 1944, des boisements et des espaces privés, des parties de la façade littorale (et des plages) qui méritent d'être préservées et en particulier l'espace naturel littoral d'ANTHEOR au TRAYAS. Cette zone comprend également le CREPS de Boulouris, les cimetières, la carrière ainsi que des terrains de camping caravanning existants.

En fonction de ses destinations, elle comprend 8 secteurs particuliers :

- le secteur **Ne** réservé aux installations de camping et de caravanning ainsi que trois sous-secteurs :

- Ne1 correspond au camping Douce Quiétude,
- Ne2 correspond au camping de l'île d'Or,
- Ne3 correspond au camping d'Estérel Caravanning,

- le secteur **Ng** correspond aux terrains de golfs,

- le secteur **Nj** concerne le bord de mer appelé Beau Rivage. Celui-ci est destiné à un parc paysager de proximité urbaine pouvant recevoir des équipements ludiques de caractère léger et des équipements nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité des lieux, ainsi que des équipements sportifs liés à la proximité immédiate de la mer, tels que base nautique, cale de mise à l'eau....

- le secteur **Nm** correspondant aux plages et au liseré côtier situés sur le domaine public maritime ainsi que deux sous-secteurs :

- Nma relatif aux plages concédées et à la plage d'Agay,
- Nmb relatif aux plages non concédées,

- le secteur **Np** correspond aux cimetières, ainsi qu'aux espaces verts de lotissements,

- le secteur **Nr** couvre une partie de la zone rouge du plan de prévention des risques inondation sur la rivière Agay. Le règlement du plan de Prévention des Risques Inondation s'applique à ce secteur.

- le secteur **Ns** correspond à la carrière des Caous en cours d'exploitation,

- le secteur **Nv**, couvre le Centre de Ressource, d'Expertise et de Performance Sportive (CREPS), destiné à recevoir des équipements publics d'enseignement, de sport ou de loisirs et réservé aux installations de loisirs et de détente ouvertes au public.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Sont notamment interdits :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article 1.2 de la zone N,
- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,
- les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- la « cabanisation »,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction.

1.2 - Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N, à l'exception de tous les secteurs (Ne, Ng, Nj, Nm, Np, Nr, Ns et Nv), à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, et l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes face aux risques naturels,
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- les équipements et infrastructures publics absolument nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt, à la défense contre l'incendie, à la lutte contre les inondations (écrêteur, bassin de rétention, canal de dérivation, recalibrage, etc...) et à l'aménagement des plages.
- les ouvrages techniques d'infrastructure et leurs locaux annexes strictement indispensables au fonctionnement des installations des services publics ou privés (alimentation en eau potable, télécommunication, transport et distribution d'énergie électrique),

- les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la défense nationale lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité et de la circulation maritime,
- les restaurations ou améliorations de constructions à usage d'habitation existantes, légalement autorisées, à la date d'approbation du PLU.

1.3 - Sont seulement autorisés dans le secteur Ne :

- le camping et caravanning,
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments principaux, la construction de logements de fonction absolument indispensables à l'exploitation d'un camping, et sans possibilité de changement d'affectation, d'équipements communs (sanitaires, accueil et autres commodités), de locaux nécessaires à l'exploitation du camping, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, respectant la condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 500 m² (existant + extension) de surface de plancher.

1.4 - Sont seulement autorisés dans les sous-secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 :

- le camping et caravanning,
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments principaux, la construction de logements de fonction absolument indispensables à l'exploitation d'un camping et sans possibilité de changement d'affectation, d'équipements communs (sanitaires, accueil et autres commodités), de restaurants et de locaux nécessaires à l'exploitation du camping, sous réserve de ne pas porter atteinte au site, respectant la condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 2700 m² (existant + extension) de surface de plancher.

1.5 - Sont seulement autorisés - dans le secteur Ng :

- les travaux de consolidation et rénovation de bâtiments existants dans la limite des volumes actuels,
- les équipements liés et nécessaires aux activités du golf.

1.6 - Sont seulement autorisés dans le secteur Nj :

- les équipements ludiques liés à la proximité immédiate de la mer, tel que base nautique, cale de mise à l'eau, jeux pour enfants dans le cadre d'un parc ou d'un espace paysager,
- les équipements nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité des lieux.

1.7 - Sont seulement autorisés - dans le secteur Nm et les sous-secteurs Nma et Nmb :

Les installations et les constructions démontables nécessaires à l'hygiène, à la surveillance et à la sécurité des plages, ainsi que celles prévues dans les cahiers des charges des concessions de plages délivrées par les services de l'Etat, à l'exclusion de tout hébergement.

1.8 - Sont seulement autorisés - dans le secteur Np :

Les constructions de caveaux, monuments funéraires, crématorium ainsi que la construction éventuelle des bâtiments nécessaires à l'exploitation des cimetières (maison de gardien, bureau, dépôts, sanitaires, reposoir, etc.....).

1.9 - Sont seulement autorisés dans le secteur Nr :

Les seuls aménagements de mise en sécurité de ces zones face aux risques naturels inventoriés.

1.10 - Sont seulement autorisés - dans le secteur Ns :

Les carrières sont autorisées ainsi que les installations connexes à son activité (centrale à béton, centrale d'enrobés, préfabrication du béton, etc.).

1.11 - Sont seulement autorisés - dans le secteur Nv :

- les bâtiments publics d'enseignement, les équipements sportifs et les bâtiments annexes à cette fonction d'accueil et d'enseignement,
- les équipements ludiques liés à la proximité immédiate de la mer, tel que base nautique, cale de mise à l'eau, jeux pour enfants dans le cadre d'un parc ou d'un espace paysager,
- les équipements nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité des lieux.

ARTICLE N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE N 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les modalités d'application du droit des sols appliquées aux Equipements d'Intérêt Collectif et Service Publics – EICSP – sont définies à l'article DG 15-3 des dispositions générales du présent règlement.

3.1- Emprise au sol des constructions

Les modalités d'application de la règle relative à l'emprise au sol sont définies à l'article DG 14-1 des dispositions générales.

Dans les secteurs :

- Ne1, Ne2 et Ne3 l'emprise au sol des emplacements de camping et de caravanning ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. Pour toute construction autorisée à l'article N1.2 ci-

dessus, l'emprise au sol est fixée à 10 % avec une emprise maximale de 2700 m², (existants et extensions compris).

- Nv l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

3.2- Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative au calcul de la hauteur sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales.

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 9 mètres dans le secteur Nv,
- 7 mètres dans le secteur Ne,
- 5 mètres dans le secteur Np,
- 3 mètres dans les secteurs Nj,
- volumes existants uniquement dans le secteur Ng.

b) Dans la zone Ns, la hauteur n'est pas réglementée, elle devra être compatible au fonctionnement des installations classées.

c) Dans le cas de restauration ou amélioration de construction existante, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment ancien.

d) Toutefois, ne sont pas soumis à ces règles, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours de relais de faisceaux hertziens).

3.3- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies à l'article DG 14-3 des dispositions générales.

a) Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 25 m de l'axe de la Route départementale 559 classée à grande circulation.
- 35 m de l'axe de la Route Départementale de la R.D. 100 de 1ère catégorie pour les constructions à usage d'habitation et 15 m pour les constructions ou installations (sans pouvoir être inférieure à 15 m de l'alignement de ces voies)
- 10 m de l'alignement des autres voies publiques et privées.

b) Cette disposition ne s'applique pas aux cimetières dans le secteur Np,

c) Les locaux à conteneurs peuvent être implantés à l'alignement de la voie. Lorsque la configuration du terrain le permettra, le local peut également être implanté jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre le stationnement provisoire du camion de ramassage.

3.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies à l'article DG 14-4 des dispositions générales.

Toute construction doit être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux cimetières.

L'implantation des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sera fixée à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des limites séparatives.

Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

3.5- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions (dans les conditions définies à l'article DG 14-2) sans jamais être inférieure à 8 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines ni aux locaux à conteneurs.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations de bâtiments à usage d'habitation existants avant l'approbation initiale du plan d'occupation des sols en date du 30 novembre 1979.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en zone Ne et Np pour les cimetières et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les modalités d'application de la règle relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies à l'article DG 14-5 des dispositions générales.

4.1 - Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, 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.

4.2 – Clôtures

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures tant en bordure de voies que sur les limites séparatives :

Les clôtures seront constituées soit :

- par des haies vives ou des claires-voies, la hauteur des haies est au maximum de 1 mètre 50 et celle des claires-voies de 2 mètres 20, y compris le mur bahut. Celui-ci ne peut avoir plus de 0 mètre 70 de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. Le doublage de la clôture grillagée n'est autorisé qu'avec des espèces végétales vivaces. Tous autres matériaux, tels bois pleins, filets opaques, plaques métalliques, canisses... sont interdits,
- par un mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre 70 d'une couleur en cohérence avec le bâtiment principal et enduit des deux côtés,
- en zone inondable, les murs et murets (au-delà de 20 cm de hauteur par rapport au terrain naturel) sont interdits.
- les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule,
- dans le cas de la réalisation d'un portail coulissant, un mur plein pourra être édifié dans le prolongement de celui-ci, sur une longueur correspondant à celle du portail et d'une hauteur maximale de 2 mètres 20,
- en dehors des zones inondables, possibilité de créer des murs (coupe-vue, coupe-bruit, coupe-vent) inférieurs à 2 mètres à l'intérieur de la parcelle, à condition qu'ils soient situés à 1 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.

4.3 – Couvertures

La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve que leur impact ne dénature pas la qualité architecturale du bâtiment.

En cas de toiture mono-pente, l'égout du toit du bâtiment ne pourra être situé du côté amont du terrain.

ARTICLE N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel sont définies au chapitre 5 du titre 1 des dispositions générales.

5.1 - Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

5.2 – Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés, des mesures d'évitement de travaux au pied des arbres de haute tige devront être prises.

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

Le littoral d'Agay compte des espèces végétales protégées par la loi en particulier : Vitex agnus-castus L, le Gattilier et Anthyllis barba-jovis L, la Barbe de Jupiter, plantes protégées au niveau national par l'arrêté interministériel du 20 janvier 1982 modifié le 31 août 1995, et Thymelaea hirsuta (L.) Endl., la Passerine hérissée protégée au niveau régional par l'arrêté interministériel du 9 mai 1994. Ces localités devront impérativement être respectées lors de tout projet d'aménagement. (Cf. la cartographie de localisation de ces espèces intégrée au rapport de présentation du PLU).

5.3 – Mesures prises pour le verdissement

Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par un arbre.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent comporter un arbre pour 3 places de stationnement.

Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de **20** centimètres minimum.

La plantation d'essences fortement allergisantes, telles que cyprès, bouleau, aulne et frêne, est fortement déconseillée.

ARTICLE N 6 : Stationnement

Les modalités d'application de la règle relative aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies à l'article DG 14-6 des dispositions générales.

6.1 – Modalités de réalisation des places de stationnement

Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévations de constructions existantes et aux changements de destinations.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé	
	Exploitation forestière	Non réglementé	
Habitation	Logement	2 aires de stationnement /logement**	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	1 aire de stationnement/50 m ² de surface de plancher*	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement/70 m ² de surface de plancher	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à	

Destinations	Sous-destinations	Stationnement	Non autorisé
		proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Il doit être aménagé pour les terrains de camping et de caravanning : 1 aire par tente et par caravane, et autant de places qu'il est nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....
- la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation,
- le nombre d'accès « véhicules » sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité,
- un accès direct sur la RD 100 n'est autorisé que si le terrain n'est pas desservi par une autre voie, et dans la limite d'un seul accès par unité foncière.

7.2 – Conditions de desserte des terrains

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées assurant la sécurité des piétons et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE N 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau et défense incendie

Toute construction et installation nouvelles susceptibles d'être admises doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante.

Dans le reste de la zone, lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements ou installations non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

De plus, ces constructions ou installations nouvelles susceptibles d'être admises doivent répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral du 8 février 2017 s'applique dans toutes les zones non concernées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt.

8.2 – Assainissement

Toute construction et installation nouvelle susceptibles d'être autorisées doivent être conformes à la réglementation en matière en d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public d'assainissement urbain, les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents) et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Ces dispositifs d'assainissement doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés ultérieurement sur le réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, il est fait obligation de réaliser un réseau interne d'évacuation des eaux et une station d'épuration pour les réalisations, installations de camping-caravaning.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Les eaux de filtre des piscines doivent être traitées au même titre que les autres eaux usées.

8.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions, des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de vidange des piscines doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.

En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, ces eaux ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

8.4 - Eaux de drainage

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

8.5 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

8.6 – Numérique

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

8.7 - Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique, raccordé aux réseaux d'eaux usées et comportant un point d'eau.

Pour éviter la fluidification parasite des eaux usées par les eaux pluviales, les locaux à conteneurs à ordures ménagères sont couverts et leur hauteur fixée à 2 mètres 50 maximum (mesurée dans les conditions définies à l'article au DG 14-2 des dispositions générales).

ANNEXES

ANNEXE 1 – DOCTRINE DE LA MISEN



MISSION INTER-SERVICES DE L'EAU ET DE LA NATURE

Application de l'article L 214-1 du Titre I du Livre II du
Code de l'Environnement

Rubrique 2.1.5.0 :

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles
ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet,
augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin
naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet dont la
superficie est supérieure à 1 ha

Règles générales à prendre en compte
dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages
pour le département du Var

Janvier 2014

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Préambule

Le principe des techniques compensatoires a pour objectif de rendre l'urbanisation sans effet vis-à-vis des phénomènes pluvieux. Le dossier loi sur l'eau doit évaluer l'incidence du projet sur l'eau et les milieux aquatiques en respect de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire est responsable et tenu de respecter les valeurs et engagements annoncés dans le dossier de demande (calculs, dimensionnement, mesures compensatoires...). L'obtention de l'autorisation ou de l'accord sur la déclaration constitue un préalable à tout commencement des travaux.

A tout moment, les agents chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès au chantier et aux ouvrages après leur réalisation et pourront effectuer des contrôles.

Réglementation et implantation

La rubrique **2.1.5.0** de l'article R.214-1 du code de l'environnement concerne les rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- **supérieure ou égale à 20 ha** : il s'agira d'une procédure **d'autorisation** ;
- **supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha** : il s'agira d'une procédure de **déclaration**.

D'une façon générale, l'implantation des réseaux et ouvrages doit prendre en compte les spécificités environnementales locales, à savoir :

- éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique existantes dans le milieu terrestre comme aquatique (préservation des écosystèmes aquatiques),
- ne pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines (objectif de protection des eaux) et satisfaire aux exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable,
- ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux susceptible d'aggraver le risque d'inondation à l'aval comme à l'amont.

Pour les projets situés dans ou à proximité des sites Natura 2000, si le rejet des eaux pluviales est susceptible d'avoir un impact sur une zone Natura 2000, le dossier comportera une évaluation des incidences sur les espèces et habitats concernés dont le degré de précision sera adapté à l'incidence du projet sur la zone Natura 2000.

Les autres compatibilités qui sont à vérifier concernent notamment les :

- objectifs environnementaux fixés par la DCE,
- les SDAGE et/ou SAGE,
- les arrêtés de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine,
- les réserves naturelles,
- les arrêtés de protection de biotopes,
- la directive habitat,
- les zonages relatifs aux eaux pluviales établis conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales,
- les Plans de Prévention des Risques,
- les Plans Locaux d'Urbanisme et les Schémas de Cohérence Territoriale.

L'incompatibilité avec l'un de ces documents est un motif de rejet de la demande (opposition à déclaration).

Les ouvrages prévus dans le cadre du projet seront implantés, réalisés et exploités conformément aux plans et données techniques figurant dans le dossier et aux compléments apportés à l'issue de la procédure d'instruction.

Aspect quantitatif

☞ Dimensionnement du réseau interne de collecte des eaux pluviales :

- ^ En l'absence de spécifications locales particulières, le niveau de performances à atteindre correspond au minimum à la norme NF EN 752.2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (performance à atteindre en terme de fréquence d'inondation).
- ^ Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau gravitaire de canalisations et/ou de noues permettant le transit sans mise en charge ni débordement d'un débit correspondant à un événement pluvieux de période de retour d'au moins 10 ans.

Fréquence de mise en charge (mise sous pression sans débordement de surface)	Lieu	Fréquence d'inondation Débordement des eaux collectées en surface, ou impossibilité pour celles-ci de pénétrer dans le réseau
1 par an	Zones rurales	1 tous les 10 ans
1 tous les 2 ans	Zones résidentielles	1 tous les 20 ans
1 tous les 2 ans 1 tous les 5 ans	Centres villes / Zones industrielles ou commerciales - si risque d'inondation vérifié - si risque d'inondation non vérifié	1 tous les 30 ans
1 tous les 10 ans	Passages souterrains routiers ou ferrés	1 tous les 50 ans

- ^ Si des spécifications locales particulières sont à atteindre en terme de performance, et identifiées par un plan Local d'Urbanisme, un Plan de Prévention des Risques ou une étude hydraulique spécifique, la Fréquence d'inondation/débordement prise en compte sera alors la période de retour préconisée dans ces documents.
- ^ **Quel que soit le cas : la section retenue pour les ouvrages sera cohérente avec les sections amont et aval, afin d'assurer une continuité hydraulique. Notamment le réseau en aval ne doit pas être saturé avant le réseau en amont de l'opération.**
- ^ Le réseau de collecte doit être conçu, réalisé, entretenu et exploité de manière à éviter les fuites, les entrées d'eaux parasites et les apports d'eaux usées, notamment dans les zones présentant une forte sensibilité vis-à-vis des ressources en eau souterraines et dans les zones à forte pente ou pour lesquelles la stabilité des talus de remblais ou de déblais l'exigerait.

- ^ **Toute aggravation des débits de pointe, y compris celle générée par les canalisations, sera compensée.**
- ^ De façon générale, les réseaux dans le sens de la plus forte pente sont à éviter. En cas de pente trop forte des terrains et notamment sur des sols sensibles aux phénomènes d'érosion, des aménagements complémentaires de ralentissement de la vitesse de l'eau devront être mis en œuvre.
- ^ **Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), seront dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.**

Compensation à l'imperméabilisation des sols, rejet et écrêtement des débits

- ^ La surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions imposée dans le règlement du lotissement ou dans la PAZ (pour les documents d'urbanisme couverts par une ZAC) augmentée de la surface des équipements internes aux lots (voies internes, terrasses, piscines, etc...) et des équipements collectifs (voies, trottoirs, parkings, giratoires, etc). **La surface minimale imperméabilisée forfaitaire par lot pour une construction individuelle sera de 200 m².**
- ^ Avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants : *(à l'exception des rejets directs en mer pour lesquels les critères seront fixés au cas par cas par les services de police de l'eau compétents).*

• Calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées

Les volumes de compensation à l'imperméabilisation à prévoir sont calculés par les trois méthodes suivantes et on retient la valeur la plus contraignante (le dossier doit présenter le calcul pour toutes les méthodes) :

- **volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé**, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- préconisations du PLU ou du POS si ces dernières sont **plus contraignantes**,
- méthode de calcul des débits de pointe avant et après aménagement pour une pluie d'occurrence centennale avec utilisation de la méthode de transformation pluie/débit dite du « réservoir linéaire » pour une durée de pluie de 120 mm.

Dans le cas particulier d'enjeux identifiés par l'étude hydraulique, tels l'insuffisance des exutoires à l'aval de l'opération, l'aménagement ne doit entraîner une augmentation **ni** de la fréquence **ni** de l'ampleur des débordements au droit des enjeux identifiés. Les volumes de rétention doivent alors être déterminés en fonction de la fréquence admissible pour le débordement des exutoires à l'aval de l'opération.

- **Rejets à prendre en compte**

Les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet ayant un débit de fuite maximum de :

- **débit biennal avant aménagement en cas d'exutoire identifié** (cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur)
- **15 L/s/hectare de surface imperméabilisée en cas d'absence d'exutoire clairement identifié, avec un diamètre minimum de l'orifice de fuite de 60 mm.**
- pour les volumes complémentaires retenus, fonctions de la capacité des exutoires et des contraintes imposées propres à chaque opération.

En cas de rejet canalisé avec un orifice de fuite, la fiabilité de l'ouvrage de fuite sera démontrée vis-à-vis du risque de colmatage par les MES ou d'obstruction par les feuille mortes et autres débris.

Le pétitionnaire s'assurera d'obtenir l'autorisation de rejet sur le fonds inférieur.

Le débit de fuite doit être compatible avec les contraintes pratiques de gestion du dispositif impliquant une durée de vidange respectable pour que le système de rétention puisse être fonctionnel lors d'événements pluvieux successifs, et cela pour des raisons de sécurité et de salubrité.

La durée de vidange n'excédera pas 24 heures pour les ouvrages aériens.

Le point de rejet sera aménagé de façon à ne pas faire de saillie dans le lit du cours d'eau, thalweg ou fossé récepteur.

- **Surverse de l'ouvrage de rétention à prévoir**

La surverse de l'ouvrage de rétention sera calibrée et dimensionnée pour permettre le transit du débit généré par un événement exceptionnel (cinq-centennal) sans surverse sur la crête. Celle-ci sera munie de protections et d'un dispositif dissipateur d'énergie à l'aval du déversoir afin d'éviter tout phénomène d'érosion.

- **Présentation des dispositifs retenus**

La conception des ouvrages sera étudiée afin que l'entretien soit facilité et que tout dysfonctionnement soit rapidement détectable.

Afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier, les filières retenues seront présentées par un **synoptique des ouvrages, en plan et en coupe, mentionnant les grandeurs caractéristiques des ouvrages**. Pour les ouvrages « en série », un profil hydraulique permettra de valider l'altimétrie du projet.

Un plan de masse du projet sera réalisé avec la localisation de ouvrages de compensation ainsi que les sens d'écoulements et le réseau pluvial, notamment le trajet prévisible des écoulements en cas d'événements

- **Type de rétention autorisé**

Tout type de rétention **visitable, éprouvé et pérenne dans le temps répondant aux exigences de fonctionnement ci-dessus définies**, est autorisé.

Bien qu'intéressants dans une approche de développement durable, **les procédés de rétention de type toitures terrasses et vides sanitaires ne sont pas pris en compte** dans le calcul du volume total stocké, car non visitables. Il en est de même pour les revêtements poreux qui ne seront pas pris en compte dans le calcul des surfaces perméables.

Conformément au décret n°2007-1735 du 11 décembre 2007, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que **tout ouvrage hydraulique d'une hauteur supérieure à 2 mètres prise entre le seuil du déversoir et le terrain naturel sera considéré comme un barrage, et classé à ce titre.**

En cas de projet d'ouvrages d'infiltration d'eaux pluviales, l'analyse de la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales doit s'appuyer sur les caractéristiques de l'environnement géologique et hydrogéologique, mais également sur l'évaluation des incidences hydrologiques du projet d'aménagement. Cela nécessite de prendre en compte l'importance et la nature des surfaces drainées, croisées avec les surfaces mobilisables pour l'infiltration, les données pluviométriques, les niveaux de services visés pour les pluies faibles, moyennes, etc. Cette analyse requiert des compétences en hydrologie urbaine. Elle relève d'un prestataire spécialisé.

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que tout projet avec infiltration des eaux pluviales sera systématiquement soumis à l'avis de l'agence régionale de santé. En cas d'enjeux liés à des ressources en eau souterraines vulnérables, l'avis d'un hydrogéologue agréé peut être exigé aux frais du pétitionnaire.

- **Localisation de la rétention**

En règle générale, **la compensation sera prévue de façon collective** à l'aval hydraulique de l'opération.

La compensation à la parcelle ne sera acceptée que pour des lots à usage industriel ou commercial supérieurs à 3000 m².

Dans ce cas, le pétitionnaire a l'obligation de mettre tous les moyens nécessaires à la parfaite information des futurs acquéreurs sur l'ensemble des contraintes administratives, réglementaires, techniques et juridiques liées à la spécificité du lieu de l'opération. Les futurs acquéreurs éventuels recevront cette information du pétitionnaire dès leurs premières demandes de renseignements.

↳ **Libre écoulement des crues**

En bordure des axes d'écoulement (cours d'eau, fossés, talwegs), les règles de construction imposées par la réglementation de l'urbanisme seront respectées (recul des constructions, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires,...).

En l'absence de prescriptions spécifiques imposées par les documents d'urbanisme, **un franc bord de 5 mètres non constructible sera instauré a minima en bordure des axes d'écoulement**, sur lequel il ne sera réalisé ni remblai, ni clôture, ni construction en dur.

Pour les cours d'eau dont le bassin versant au point de rejet du projet est supérieur à 1 km², une modélisation des écoulements en crue avant et après aménagement sera menée pour vérifier l'impact des ouvrages au droit du projet et à son aval.

Les ripisylves devront être conservées (bandes de terrain arborées situées sur les berges).

↳ Sécurité publique

Si ces ouvrages présentent un danger pour les personnes, ils seront équipés de dispositifs de sécurité conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions qui pourront être imposées au titre de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Afin de prévenir tout risque d'accident et d'assurer la sécurité des riverains, les ouvrages devront s'intégrer au mieux à la topographie sur laquelle se situe le projet (intégration paysagère) en permettant notamment une accessibilité et évacuation rapide. Si la pente des ouvrages est trop forte ou si l'ouvrage a une profondeur trop importante (pente à 1/1 et/ou profondeur supérieure à 2 mètres), des dispositifs de protection, d'information ou d'interdiction seront mis en place (clôtures transparentes aux écoulements, panneaux, etc.). En cas de pose d'une clôture autour d'un bassin, celle-ci doit s'accompagner de la mise en place d'un portail permettant l'accès.

Des prescriptions techniques supplémentaires pourront être imposées par le service en charge de la police de l'eau, en particulier si l'aval du projet est particulièrement sensible à l'inondation.

Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et **préserver la sécurité des biens et des personnes** en cas d'événements pluvieux exceptionnels : orientation et cote des voies, transparence des clôtures, dimensionnement des passages busés, vides sanitaires...

↳ Compléments concernant le dimensionnement

- **Temps de concentration**

Les incertitudes des différentes méthodes de calculs du temps de concentration doivent inciter à réaliser plusieurs calculs, à les présenter dans le dossier, et à les coupler à des observations de terrain. Longueur hydraulique, pentes, temps et vitesses d'écoulement seront indiqués.

- **Intensité de la pluie**

La station Météo France de référence ainsi que les coefficients de Montana utilisés seront précisés. Il convient de se référer à une station proche où les relevés ont été réalisés sur au moins 30 ans.

- **Coefficient de ruissellement**

Les coefficients de ruissellement servant au dimensionnement seront déterminés pour :

- l'occupation actuelle du sol
- l'occupation projetée en prenant en compte une pluie de retour biennal ainsi qu'une pluie exceptionnelle (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur)

Tableau des coefficients de ruissellement à retenir

Occupation du sol		Pluie annuelle-biennale Q1 - Q2	Pluie centennale à exceptionnelle (sols saturés en eau) Q100 – Qrare – Qexcep
Zones urbaines		0,80	0,90
Zones industrielles et commerciales		0,60 – 0,80	0,70 – 0,90
Toitures		0,90	1
Pavages, chaussée revêtue, piste		0,85	0,95
Sols perméables avec végétation	Pente		
	<2%	0,05	0,25
	2%<1<7%	0,10	0,30
	>7%	0,15	0,40
Sols imperméables avec végétation	Pente		
	<2%	0,13	0,35
	2%<1<7%	0,18	0,45
	>7%	0,25	0,55
Forêts		0,10	0,25
Résidentiel	lotissements	0,30 – 0,50	0,40 – 0,70
	collectifs	0,50 – 0,75	0,60 – 0,85
	habitat dispersé	0,25 – 0,40	0,40 – 0,65
Terrains de sport		0,10	0,30

• Calcul des débits de pointe

Plusieurs méthodes de calcul pourront être employées pour le calcul des débits de pointe. Les limites de validité propres à chaque méthode seront respectées.

Débit de pointe avant aménagement

Le pétitionnaire procédera au calcul des débits initiaux avant aménagement pour différentes occurrences au niveau du ou des points de rejet prévus pour l'évacuation des eaux pluviales.

Deux méthodes sont préconisées pour le calcul de débit :

- méthode rationnelle pour les débits à période de retour 2 à 100 ans (Q_2 à Q_{100} ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est inférieure à 1 km²,
- méthode de Bressand-Golossof pour les débits à période de retour 100 ans (Q_{100} ou Q_{rare}) lorsque la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km² et pour les débits exceptionnels, supérieures à une occurrence de 100 ans (Q_{excep}).

Le calcul d'un débit Q_{excep} sera réalisé dès lors que :

- la superficie du bassin versant intercepté est supérieure à 1 km²,
- et la situation de la surverse s'effectue en amont d'une zone d'habitation proche ou dans une situation jugée à risque par le service de la police de l'eau.

Débit de pointe à l'état final

Le pétitionnaire établira les débits de pointe Q_{100} (ou Q_{except}) après projet, sans compensation et avec compensation.

Un tableau récapitulatif sera réalisé, faisant apparaître les débits prévus avant aménagement et après aménagement, avec et sans mesures compensatoires.

• **Volumes de rétention des eaux pluviales**

Tous les calculs correspondant à la pluie de projet et aux débits (initial et après aménagement) seront détaillés.

Deux hydrogrammes sont générés pour chaque bassin versant avec une pluie de projet centennale.

La méthode de transformation pluie-débit utilisée sera la méthode dite du « réservoir linéaire ».

Hydrogramme en entrée de rétention / sortie de bassin versant

L'équation utilisée pour générer l'hydrogramme en sortie de bassin versant est la suivante :

$$Q_s(t) = e^{-\frac{dt}{K}} \times Q_s(t-1) + (1 - e^{-\frac{dt}{K}}) \times Q_e(t)$$

Avec :

- dt le pas de temps de calcul
- $Q_s(t)$ le débit en sortie de bassin à l'instant t
- $Q_e(t)$ le débit généré par la pluie de projet sur la surface du bassin en tenant compte d'un coefficient d'imperméabilisation
- K le coefficient « lag time » correspondant à l'écart entre les centres de gravité du hétérogramme et de l'hydrogramme calculé par la méthode de Desbordes

La durée de pluie sera choisie égale à 120 mn car cette durée est sécuritaire pour le calcul des hydrogrammes.

A cet hydrogramme sera soustrait l'hydrogramme de fuite du bassin de rétention défini comme suit.

Hydrogramme en sortie de rétention

Les hydrogrammes de fuite des bassins de rétention seront calculés sur le principe du réservoir linéaire avec une loi de vidange correspondant à un orifice dimensionné à partir du débit de fuite fixé.

Aspect qualitatif

☞ Qualité du rejet

La qualité du rejet des eaux pluviales à l'aval de l'opération devra être compatible avec la préservation de la qualité des milieux et des espèces aquatiques et de la ressource en eau susceptible d'être utilisée pour l'alimentation en eau potable des populations.

La performance du traitement qualitatif sera donc **fonction du risque engendré par le projet et de la sensibilité du milieu récepteur** (eaux superficielles et souterraines).

Après appréciation de la capacité d'abattement de la charge polluante des dispositifs de rétention mis en place pour le traitement quantitatif, des **dispositifs complémentaires devront être proposés, si nécessaire, pour compléter cet abattement**, selon :

- le type d'activité qui sera développé sur le site,
- les paramètres qualitatifs du milieu récepteur,
- les prescriptions particulières qui pourront être imposées.

Une **attention particulière** sera portée sur le traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet :

- lorsque l'activité de la **zone** concernée est **industrielle et/ou commerciale** ;
- dans les autres cas, lorsque le nombre de **places de parking est supérieur à 15** ;
- lorsque celui-ci se situe dans le **périmètre de protection d'un captage destiné à l'alimentation en eau potable**.

Sauf prescription particulière, les **séparateurs/décanteurs** seront **dimensionnés** pour traiter les eaux de ruissellement lors d'**événements pluvieux d'occurrence 2 ans**.

☞ Protection des eaux superficielles

• **Pollution chronique**

La lutte contre la pollution chronique consiste à retenir les matières en suspension, soit par décantation seule, soit par décantation et filtration.

Un dispositif permettant la rétention des flottants combinant un dégrillage et un regard siphonoïde sera systématiquement mis en place avant rejet au milieu naturel.

• **Pollutions accidentelles**

Une rétention fixe, étanche et obturable d'un volume de 30 m³ minimum, destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec, sera mise en place en tête de la rétention lorsque l'activité de la zone concernée est industrielle et/ou commerciale et/ou susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Ce dispositif doit permettre en outre de confiner les éventuelles eaux d'extinction d'incendie susceptibles elles aussi d'être polluées.

En cas de pollution accidentelle, le pétitionnaire en avertira sans délai la Préfecture, le service chargé de la police de l'eau et la brigade départementale de l'ONEMA (Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques).

Protection des eaux souterraines et captages

Les projets implantés au droit des masses d'eaux souterraines vulnérables identifiées dans le SDAGE doivent impérativement disposer d'une étanchéité totale ne permettant aucun transfert de pollution.

Si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable, il devra respecter les prescriptions d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique. Le rapport de l'hydrogéologue sera annexé à la déclaration ou à la demande d'autorisation.

Entretien

L'ensemble du dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales doit faire l'objet d'un entretien régulier afin d'en garantir un fonctionnement optimal.

L'aménageur doit s'assurer que toutes les installations prévues pour la gestion du ruissellement pluvial conserveront leur capacité de stockage et le fonctionnement hydraulique calculé lors de la phase de conception.

Dans le dossier seront précisées **la fréquence d'entretien et la filière d'élimination des déchets issus de cet entretien, en particulier pour les dispositifs de type débourbeurs/deshuileurs et les fosses de décantation.**

Annexe 2 - CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE

Critères normatifs.

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 deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral.

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 311-1 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 revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à terme 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...

Autres définitions utiles

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.

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 (et 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).

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

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1 et 4 du Code Minier.