

Département du Var (83)
Commune de Saint-Raphaël

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

4.1 Règlement écrit



PLU arrêté le : 11/04/2025

PLU approuvé le : 16/12/2025



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

 Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement	Alpicité (Mandataire) Av. de La Clapière – Rés. La Croisée des chemins – N°1 – 05200 EMBRUN Tél : 04.92.46.51.80 Mail : contact@alpicite.fr www.alpicite.fr
Cyril GINS Paysagiste DPLG	Cyril GINS 2 Chemin de Massillargues 30700 Saint Maximin Tel : 06 81 52 88 78 Mail : cyril.gins@orange.fr
Agence RAPHANEAU FONSECA Etudes patrimoniales & urbaines	Raphaneau Fonseca 3 place des Magnans, 07110 CHASSIERS Tél : 04 75 35 32 20 Courriel : raphaneaufonseca@orange.fr
 adret ingénieurs associés	Adret 80 rue Marengo – 13006 Marseille Tél : 04.94.10.87.50 Mail : laseyne@adret.net Web : www.adret.net
 M.G. CONCEPT INGÉNIERIE INFRASTRUCTURES VRD PAYSAGE TOPOGRAPHIE	M.G. Concept Ingénierie 18 avenue Charles de Gaulle – Résidence le Marigny – Bâtiment A – appartement 31 – 05200 Embrun Tél : 04.92.43.05.55 Mail : sylvain.gruzza@mgconcept.net Web : www.mgconcept.net

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U ».....	56
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA1, UA2 ET UA3	57
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	58
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
Section 3 – équipements et réseaux.....	66
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB1, UB2, UB3 ET UB4.....	67
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	68
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
Section 3 – équipements et réseaux.....	77
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	78
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	78
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
Section 3 – équipements et réseaux.....	86
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCAMP	87
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	87
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	88
Section 3 – équipements et réseaux.....	93
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCIM	94
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	94
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	95
Section 3 – équipements et réseaux.....	96
CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7 ET UE8	97
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	97
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	100
Section 3 – équipements et réseaux.....	105
CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEP.....	106
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	106
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	107
Section 3 – équipements et réseaux.....	108
CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UGP	109
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	109
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	110
Section 3 – équipements et réseaux.....	113
CHAPITRE 9 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UOAP	114

Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	114
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	115
Section 3 – équipements et réseaux	120
CHAPITRE 10 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up1 ET Up2.....	121
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	121
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	122
Section 3 – équipements et réseaux	123
CHAPITRE 11 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut, Ut1, Ut2 ET Ut3.....	124
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	124
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	126
Section 3 – équipements et réseaux	132
CHAPITRE 12 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UVJ1, UVJ2, UVJ3, UVJ4, ET UVJ5	133
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	133
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	135
Section 3 – équipements et réseaux	143
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »	144
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	145
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	145
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	147
Section 3 – équipements et réseaux	149
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »	150
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, N100, N100-ERC, NC, NERC, NL, ET NR	151
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	151
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	155
Section 3 – équipements et réseaux	157
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NCAMP, NCREPS ET NG.....	158
Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	158
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	159
Section 3 – équipements et réseaux	162
ANNEXE 1 : LISTE DU PATRIMOINE BATI PROTEGE (EN LIEN AVEC LA DISPOSITION GENERALE 3.4)	163
ANNEXE 2 : CRITERE DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE	171

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES

La commune de Saint-Raphaël, couverte par le présent PLU, est divisée en :

- Zones urbaines (U),
- Zones agricoles (A)
- et en zones naturelles (N).

Les délimitations de ces zones sont reportées sur le document graphique dit « plan de zonage ».

Zones Urbaines (U)

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18 du code de l'urbanisme).

Cela concerne :

Zones Ua correspondant à des secteurs du centre de Saint-Raphaël majoritairement contenus dans le périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable), de forte densité, et caractérisés par des implantations des constructions à l'alignement des voies et en ordre continu, avec une large mixité fonctionnelle. Elles se déclinent en :

- **Zone Ua1** : Correspondant à la ville quadrillée et à sa continuité vers le sud-est le long du Boulevard du Général de Gaulle et de l'Avenue des Chèvrefeuilles, caractérisées par des hauteurs importantes ;
- **Zone Ua2** : Correspondant à une vaste zone de faubourgs, caractérisée par une certaine hétérogénéité (époques de construction, hauteurs ...), zone concernée en partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielle » n°1 dite « secteur centre » ;
- **Zone Ua3** : Correspondant au castrum (vieille ville) et une partie du quartier de la Marine (secteur Guilbaud) dont l'évolution doit être limitée en lien avec le site patrimonial remarquable et le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (SPR/PVAP).

Zones Ub correspondant à des secteurs à caractère résidentiel essentiellement sous forme de bâtiments collectifs. Elles se déclinent en :

- **Zone Ub1** : Correspondant à la première couronne nord du centre-ville, avec la densité la plus élevée et un potentiel de renouvellement urbain ;
- **Zone Ub2** : Correspondant à deux secteurs en marge du centre-ville, dont les éventuelles évolutions doivent conduire à une forme intermédiaire d'un côté avec les faubourgs (Les Iscles) et de l'autre avec le secteur de ville jardin (autour de l'Avenue des Chèvrefeuilles) ;
- **Zone Ub3** : Correspondant à plusieurs secteurs périphériques de collectifs moins denses (hors ville jardin) ;
- **Zone Ub4** : Correspondant à des polarités de quartier, notamment autour des gares, qui ont vocation à pouvoir évoluer dans une densification maîtrisée cohérente avec les capacités de transport.

Zone Uc correspondant à la majeure partie du Boulevard Jean Moulin secteur à vocation mixte habitat et fonctions économique.

Zone Ucamp correspondant aux campings/caravanings existants en zone urbanisée, dont la vocation devra être conservée, tout en permettant le développement de l'activité.

Zone Ucim correspondant aux cimetières existants et crématoriums en zone urbanisée, leurs éventuelles extensions et leurs aménagements connexes.

Zones Ue correspondant aux différentes zones et polarités économiques de la commune. Elles se déclinent en :

- **Zone Ue1** : Zone du Cerceron, présentant une mixité de fonctions économiques, logique maintenue et renforcée ;
- **Zone Ue2** : Zone des Genêts présentant une mixité de fonctions économiques, l'orientation vers les activités de l'artisanat est renforcée ;
- **Zone Ue3** : Zone d'Epsilon II qui accueille des fonctions tertiaires, logique maintenue ;
- **Zone Ue4** : Petites polarités de commerces et services de proximité, logique maintenue ;
- **Zone Ue5** : Zones économiques existantes (une partie d'Epsilon I et de l'Aspé) qui resteront dédiées aux activités commerciales ;
- **Zone Ue6** : Zones Epsilon II et III dont la vocation de pôle santé est confortée ;
- **Zone Ue7** : Zone d'Epsilon I sur laquelle les activités à forte valeur ajoutée sont favorisées ;
- **Zone Ue8** : Zone du Grenouillet qui est orientée vers les besoins des artisans (site isolé).

Zone Uep correspondant aux secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics, existants ou à créer.

Zone Ugp correspondant aux espaces bâtis du Port de Santa Lucia caractérisés par des commerces, hébergement hôtelier et équipements publics, à maintenir.

Zone Uoap correspondant aux sous-secteurs de l'Orientation d'aménagement et de programmation-OAP « sectorielle » n°1 « secteur centre ».

Zones Up1 et Up2 correspondant aux ports et plus généralement aux espaces situés en zone littorale destinés à recevoir des équipements, bâtiments, parkings, activités commerciales ou à l'amélioration et l'extension des équipements portuaires ou l'aménagement d'espaces de plein air. **La zone Up1** correspond au vieux port et au port de Santa-Lucia et leurs abords, et **la zone Up2** aux autres ports et leurs abords.

Zones Ut correspondant aux hébergements touristiques marchands existants, dont la vocation devra être maintenue et renforcée. Elle comprend :

- **Zone Ut1** correspondant aux campings existants sur le secteur de Boulouris qui au regard de leur situation peuvent évoluer vers d'autres hébergements marchands ; et à des hébergements touristiques situés sur de grands fonciers sur lesquels les droits à construire sont légèrement minorés pour prendre en compte ces caractéristiques ;
- **Zone Ut2** correspondant à « Cap Estérel » où les nouvelles constructions sont interdites ;
- **Zone Ut3** correspondant à des secteurs du front de mer, où les droits à construire et notamment la hauteur sont limités.

Zones Uvj correspondant au secteur de « ville jardin » dont la spécificité doit être préservée par une capacité d'évolution très limitée et une place importante laissée à la végétation. Elles sont partiellement concernées par des périmètres SPR (Site Patrimonial Remarquable). Elles se déclinent en :

- **Zone Uvj1** : Secteur littoral remarquable de la Péguière jusqu'au Trayas, où la constructibilité est très maîtrisée ;
- **Zone Uvj2** : A dominante d'habitat individuel, caractéristique à conserver ;
- **Zone Uvj3** : A dominante d'habitat mitoyen ;
- **Zone Uvj4** : A dominante d'habitat collectif déjà existant ;
- **Zone Uvj5** : Correspondant aux secteurs situés le long des axes structurants où une densification maîtrisée est possible en respectant néanmoins les grands principes de la ville jardin.

Zone Agricole (A)

Les zones agricoles sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du code de l'urbanisme).

Cela concerne **les zones A**, zones agricoles existantes ou pouvant bénéficier au regard de leur historique d'une reconquête agricole.

Zones Naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles correspondent aux zones naturelles et forestières à préserver pour leurs qualités environnementales, paysagères, forestières ou liées aux risques (article R.151-25 du code de l'urbanisme).

Cela concerne :

Zone N correspondant à des zones naturelles à protéger situées en dehors des principales protections liées à l'application de la loi Littoral, avec possibilités très encadrées d'équipements public.

Zone N100 correspondant aux zones situées dans la bande littorale et espaces proches du rivages (EPR), à la constructibilité très limitée. Elle comprend une **sous-zone N100-erc** qui recoupe en sus des espaces remarquables et caractéristiques (ERC).

Zone Nc correspondant à la carrière des Caous en cours d'exploitation.

Zone Ncamp, correspondant à des campings existants situés en dehors des zones agglomérées mais en continuité de l'urbanisation et pouvant évoluer pour le maintien de l'activité.

Zone Ncreps correspondant au périmètre du CREPS dont les activités doivent pouvoir être maintenues voire confortées.

Zone Nerc correspondant aux zones à vocation naturelle située au sein des espaces remarquables et caractéristiques au sens de la loi littoral ; où les droits à construire sont extrêmement limités.

Zone Ng correspondant aux golfs existants (publics et privés) dont l'activité doit pouvoir être maintenue et confortée.

Zone NI correspondant à une zone naturelle du Petit Défends à valoriser par des aménagements sportifs et de loisirs, ou participant de sa mise en valeur (parc, point de vue ...).

Zone Nr correspondant à un secteur de la rivière Agay qui en plus des contraintes liées à la loi Littoral est situé dans une zone rouge du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation), où les possibilités d'aménagement sont extrêmement réduites.

Des prescriptions et servitudes particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones

Des espaces boisés classés (EBC) ;

Des protections écologiques de la trame verte ;

Des protections paysagères :

- Des arbres de grand développement ;
- Des parcs ou jardins de pleine terre, et espaces verts à créer ou à requalifier en cohérence avec les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Des jardins et parcs patrimoniaux à protéger ou à remettre en valeur ;
- Des espaces verts à protéger ;
- Des arbres et alignements d'arbres remarquables.

Des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;

Des protections liées à la prise en compte des risques inondations (hors PPRI) et zone non aedificandi le long des cours d'eau ;

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;

Des servitudes de mixité sociale ;

Des secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Des secteurs de préservation de la diversité commerciale.

Enfin, le plan de zonage prévoit des informations concernant :

L'application de la loi littoral ;

Les Plans de Prévention des Risques (PPRI et PPRif).

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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.

2.1. REGLES SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent ne pas respecter les dispositions applicables à l'ensemble des zones et les règles applicables à chaque zone, à l'exception des articles 1 et 2 de chaque zone.

2.2. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

■ Cas général

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

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

■ Cas spécifique des isolations

Les façades ou parties de façade des constructions existantes légalement édifiées au moment de l'approbation du PLU pour lesquelles la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire ne serait pas réalisable du fait des règles de prospect (distance), peuvent faire l'objet d'une telle isolation ou d'un tel dispositif, dans la limite de 0.30 m d'épaisseur sous réserve du respect des règles de sécurité. Une attention particulière sera portée le long des voies départementales.

L'emprise au sol d'une construction résultant d'une isolation par l'extérieur ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée dans chaque zone (uniquement pour le surplus d'emprise au sol généré par ces équipements).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes légalement édifiées au moment de l'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 0.30 m au-dessus de la hauteur existante.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

2.3. MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'EMPRISE AU SOL (ARTICLES 3 DE CHAQUE ZONE NOTAMMENT)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, ainsi qu'aux dalles de couvertures apparentes des niveaux en sous-sol à la surface de l'unité foncière.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que tous les débords de toiture (et « casquette ») lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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 maximale autorisée. En revanche, ce n'est pas le cas des parties de terrains concernées par les protections patrimoniales ou paysagères.

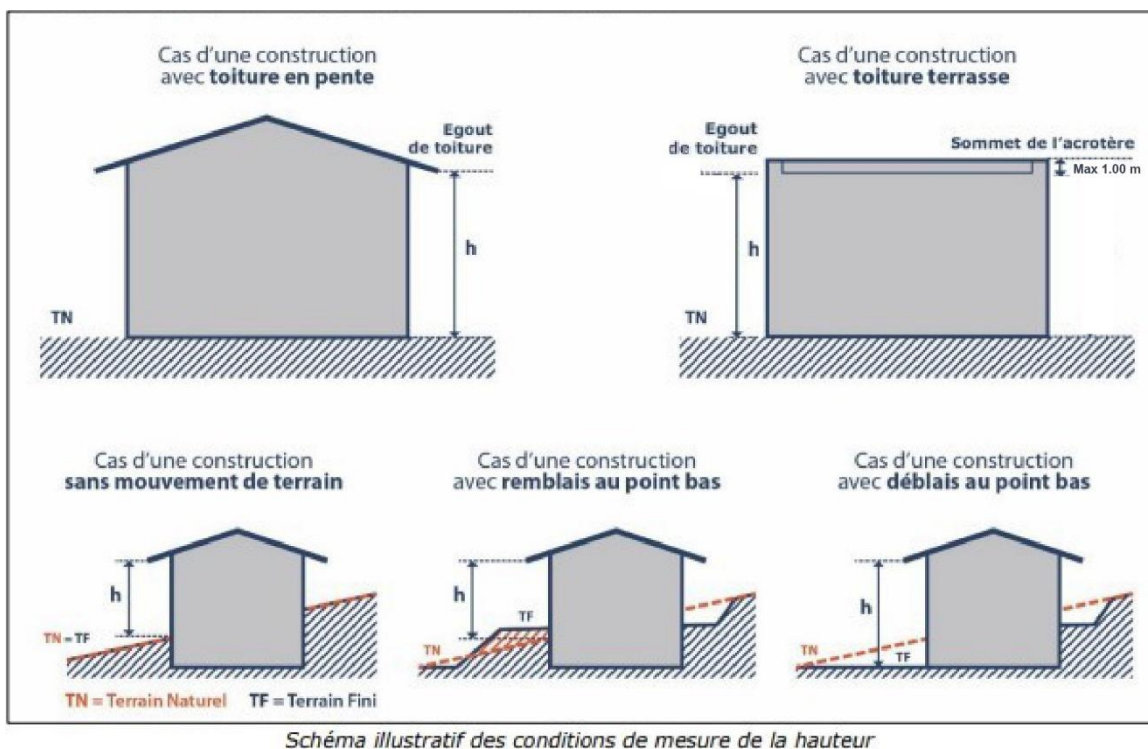
Ne constituent pas de l'emprise au sol au sens du PLU pour le calcul de l'emprise au sol maximale autorisée :

- u Les pergolas lorsqu'elles ne présentent pas de système permettant de clore et couvrir l'ensemble ;
- u Les stores bannes ;
- u Les balcons en saillie lorsqu'ils ne sont pas soutenus jusqu'au sol par des poteaux ;
- u Les piscines et les terrasses bâties dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 0.60 m ;
- u Les rampes d'accès au sous-sol des bâtiments ;
- u Les annexes non closes (type abri de voiture, ou pool house ouvert), dans la limite de 20 m² par construction principale ;
- u Les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales, les voiries, les transformateurs électriques, les locaux dédiés à la collecte des ordures ménagères, les postes de refoulement, les citernes ;
- u Les ombrières photovoltaïques des parkings collectifs hors habitation.

2.4. MODALITES D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 3 DE CHAQUE ZONE NOTAMMENT) – CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du niveau du terrain naturel avant remblais ou le sol excavé le cas échéant, jusqu'à l'égout des couvertures. Pour les toitures terrasses, la hauteur des acrotères sera au maximum de 1.00 m.

Toutefois, dans l'hypothèse où un affouillement est directement lié à la réalisation d'un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, à condition que celui-ci soit reconstitué dans sa configuration antérieure, sauf au point d'accès.



La hauteur des clôtures correspondra à la hauteur de l'ouvrage de son point le plus bas à son point le plus haut.

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 (soumise au PPRI ou SDAEPI).

Sont exclus du calcul des hauteurs (des exclusions supplémentaires peuvent être prévues dans chaque zone) :

- u Dans les zones soumises aux risques inondations identifiées dans les Plans de prévention du risque inondation (PPRI), le niveau du premier plancher habitable et ou aménageable doit se situer à une cote de mise hors d'eau NGF définie par le PPRI (+ 20 cm de sécurité). Cette cote (+20cm) servira de référence pour le calcul de la hauteur ;
- u Dans les zones concernées par le risque submersion marine, la hauteur sera mesurée à partir de la cote du premier plancher édifié en superstructure ;
- u Dans les zones soumises au Schéma Directeur d'Assainissement des eaux pluviales intercommunal (SDAEPI), le calcul de la hauteur sera réalisé à partir de la cote la plus défavorable entre le PPRI et la cote de mise hors d'eau du SDAEPI.

2.5. INSERTION DES CONSTRUCTIONS A LA PENTE

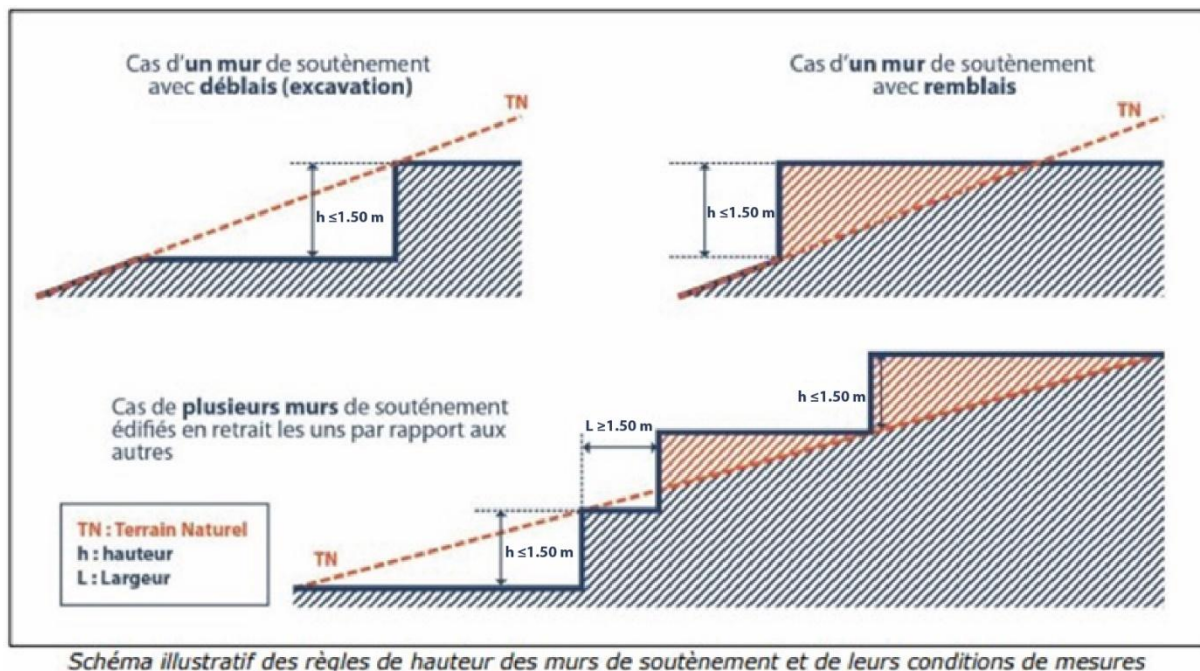
L'implantation des constructions doit privilégier au maximum une assise au plus près du terrain naturel en évitant les terrassements inutiles et en limitant les affouillements et exhaussements de sol.

Les faitages et les façades principaux sont orientés parallèlement aux courbes de niveaux ou aux restanques. Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de de niveau, l'implantation des bâtiments ou niveau doit faire l'objet d'une composition architecturale et paysagère garantissant une parfaite intégration dans le paysage immédiat.

Les affouillements et exhaussements de sols doivent participer à l'intégration des constructions dans la pente, afin de respecter le site et ses abords.

La façade des murs de soutènement ne pourra en aucun cas dépasser 1.50 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel ou excavé, sauf contrainte technique majeure justifiée par une étude géotechnique. Dans le cas de remblais, la hauteur du mur sera mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-delà de 1.50 m de hauteur, la tenue des terres sera assurée par plusieurs murs de soutènement édifiés en retrait de 1.50 m minimum les uns par rapport aux autres. Les espaces entre les murs devront être plantés. Ils devront être réalisés en pierre locales appareillées ou recouvert d'un parement en pierre locales dans les teintes du terrain naturel. Les murs en enrochement cyclopéens et en gabions sont interdits.



2.6. MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 3 DE CHAQUE ZONE NOTAMMENT)

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

Dans toutes les zones, les règles des articles 3 relatives 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) sauf desserte internes des constructions ;
- ↳ D'une emprise publique à l'exception de celles non liées à la circulation. Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

Ce retrait des constructions ne s'applique pas :

- ↳ Aux débords de toiture, « casquettes » et balcons en saillie d'une longueur inférieure ou égale à 0.80 m ;
- ↳ Aux terrasses ne dépassant pas de plus de 0.60 m le sol existant avant travaux ;

- u Aux clôtures ;
- u Aux murs de soutènement ;
- u Aux rampes d'accès aux sous-sols ;
- u Aux rampes d'accès pour personnes handicapées ;
- u Aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

Lorsqu'un emplacement réservé est figuré sur les plans de zonage, 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 limite entre la future voie et le terrain).

▪ **Modalités d'application des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

Dans toutes les zones, les règles des articles 3 relatives à « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ne s'appliquent pas :

- u Aux terrasses ne dépassant pas de plus de 0.60 m le sol existant avant travaux ;
- u Aux débords de toiture, « casquettes » et balcons en saillie d'une longueur inférieure ou égale à 0.80 m ;
- u Aux clôtures ;
- u Aux murs de soutènement ;
- u Aux rampes d'accès aux sous-sols ;
- u Aux rampes d'accès pour personnes handicapées ;
- u Aux escaliers de secours nécessaires aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

Des exceptions supplémentaires peuvent s'appliquer dans les règles des articles 3 de chaque zone.

2.7. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ces règles peuvent être complétées notamment par les articles 8 de chaque zone.

▪ **Informations générales**

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité ne sont autorisés que s'ils sont destinés à desservir une construction, installation existante légalement édifiée ou objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité ou pour les besoins d'une activité agricole ou forestière.

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.

■ **Alimentation en eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Toutefois, les constructions et installations isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

■ **Assainissement**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement « eaux usées », l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles, artisanales, voire commerciales, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

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

■ **Gestion des eaux pluviales**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur ([article 640 du Code civil](#)).

Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est soumis à autorisation du gestionnaire.

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

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'artificialisation des sols engendre une modification du parcours des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans tous les cas, les aménagements devront respecter les prescriptions applicables du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales intercommunal (SDAEPI) en cours de validité (voir annexe 5.7) ou à défaut des règles de la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) en vigueur.

Enfin, dans le cas de parkings collectifs enterrés ou semi-enterrés, 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.

▪ **Défense incendie**

Les demandes d'autorisation d'urbanisme pourront être refusées si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

- Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité ;
- Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur pour les voiries privées et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRif) ainsi que le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peuvent être utilement consultés.

▪ **Réseaux électriques**

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

▪ **L'éclairage extérieur**

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol.

▪ **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

▪ **Collecte des ordures ménagères**

Toute construction principale nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, le plus facilement accessibles depuis la voie publique.

Pour les bâtiments collectifs, cette aire de stockage devra prendre la forme d'un local couvert, d'une hauteur maximale de 2.50 m et d'une emprise au sol minimum de 1 m² dédiée au stockage des ordures ménagères par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 2 m². Elle devra être raccordée aux réseaux d'eaux usées et comporter un point d'eau.

Les colonnes semi-enterrées seront à privilégier pour les opérations de plus de 20 logements.

Pour les lotissements, les aires de stockage peuvent être mutualisées. Elles respecteront dans ce cas les obligations établies pour les bâtiments collectifs.

Nb : Ces règles peuvent être complétées par les articles 3 de chaque zone.

2.8. CREATION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Dans tous les cas, 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les portails seront implantés, sauf impossibilité technique, en retrait de 3.00 m minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de permettre le stationnement d'un véhicule. Leur ouverture ne pourra s'effectuer vers l'extérieur de la propriété.

La création d'un accès est soumise à une autorisation de voirie, délivrée par le gestionnaire de voirie.

Les accès devront être adaptés au terrain en limitant notamment leur pente à 15 % maximum et à 5% dans les 5 premiers mètres linéaires au droit des voies ou emprises publiques, ou de toute voie de desserte, afin de permettre à tous types de véhicules de pénétrer dans le terrain. Des règles plus restrictives peuvent être établies notamment par les servitudes d'utilité publique (SUP) et notamment le PPRif.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, la propriété riveraine étant située sur un fonds supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée (caniveau, tranchée de rétention ou d'infiltration, avaloir, chaussées à structure réservoir, ...).

En cas de passage sur l'emprise d'un ouvrage d'irrigation ou d'évacuation des eaux pluviales, le busage sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire.

Le long des voies départementales, le règlement départemental de voirie devra être respecté. Il peut être plus restrictif.

2.9. CARACTERISTIQUES DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie de la protection civile et plus généralement de la gestion communale.

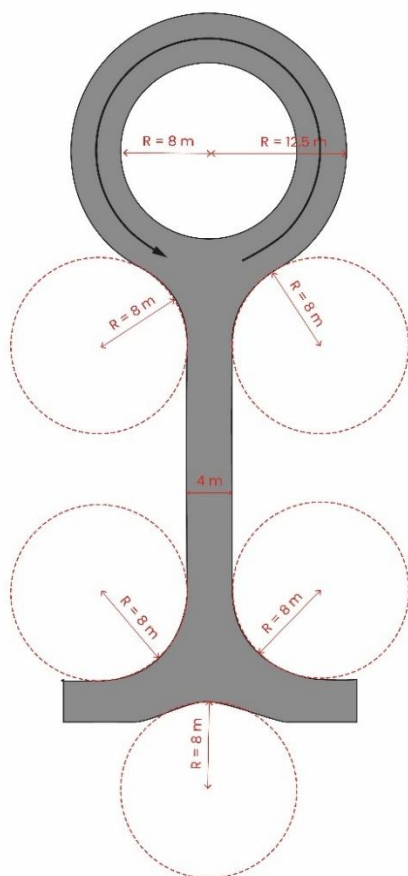
Les voies nouvelles, publiques et privées ouvertes à la circulation routière publique doivent avoir :

- u Pour les voies à double sens : une bande roulante d'une largeur minimale de 5.00 m.
- u Pour les voies à sens unique : une bande roulante d'une largeur minimale de 3.50 m.

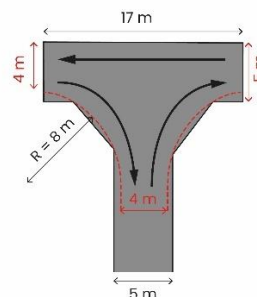
La largeur des voies devra dans tous les cas respecter les préconisations du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en cours de validité et/ou du PPRif.

Les voies nouvelles de plus de 60 m linéaires en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement, « T » ou « L » de retournement réglementaire dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour (voir schéma ci-dessous) :

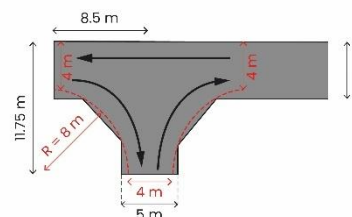
Voie en impasse avec raquette de retournement



Voie en impasse avec T de retournement



Voie en impasse avec L de retournement



Les cheminements piétons, dans les opérations de logements collectifs, devront respecter une largeur minimale d'1.50 m (il est recommandé de porter cette largeur à 1.80 m notamment pour faciliter la défense incendie).

Ces règles peuvent être complétées notamment par les articles 7 de chaque zone.

2.10. STATIONNEMENT

Les règles ci-dessous peuvent être complétées par les articles 6 de chaque zone.

■ Nombre de places de stationnement à créer

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement ne s'applique pas aux annexes et extensions de moins de 20 m² de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher, sauf en cas de création d'un nouveau logement.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir à l'unité supérieure dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

■ Aménagement des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation du public.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées uniquement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon inférieur ou égal à 300 mètres de l'opération). 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 m de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2.50 m et une profondeur de 5.00 m. Les espaces de dégagement devront être dimensionnés en cohérence avec la configuration des places et permettre de limiter les manœuvres au strict nécessaire.

Une partie de ces places doit être équipée des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable dans le respect de la réglementation en vigueur¹.

▪ **Accessibilité PMR**

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

▪ **Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route)**

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé pour les destinations et sous-destination cités ci-dessous dans tous les projets de nouvelle construction.

Les normes applicables sont les suivantes :

- u Pour les habitations de logements collectifs : 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher révolue ;
- u Pour les bureaux : 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher révolue ;
- u Pour les commerces et autres destinations : 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher révolue.

¹ En date d'arrêt du PLU, le décret n°2021-872 du 30 juin 2021. La réglementation est toutefois susceptible d'évoluer durant le temps de validité du présent PLU.

2.11. INSERTION PAYSAGERE DES ELEMENTS TECHNIQUES

■ Panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)

Les règles suivantes ne concernent pas les projets agrivoltaïques.

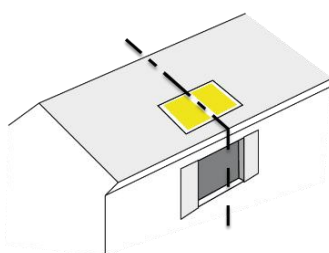
Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture à condition :

- u Soit d'être intégrés au plan de toit ou d'en suivre la pente (ils ne doivent pas être réorientés) ;
- u Soit d'être positionnés sur des toitures plates / terrasses où ils pourront être disposés sur des supports, à condition qu'ils soient disposés à au moins 1.00 m de l'acrotère, et que leur hauteur depuis le toit soit inférieure ou égale à 1.00 m hors-tout.

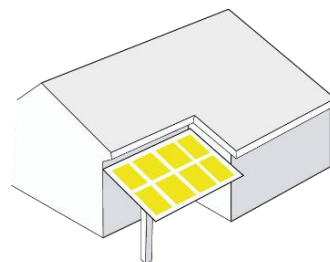
Dans tous les cas, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en harmonie avec la forme de la toiture.

Ils devront être de finition lisse, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de finition mate.

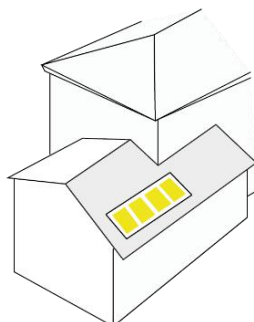
Leur bonne intégration paysagère devra être démontrée, en s'appuyant sur les principes proposés dans les schémas ci-contre et ci-dessous.



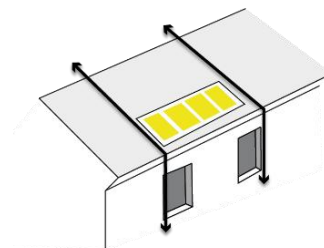
> Alignement avec ouverture de façade



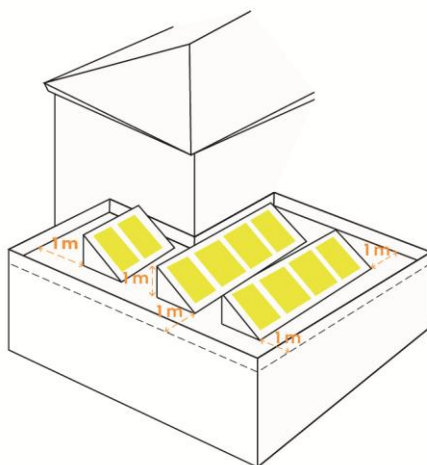
> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Implantation des capteurs sur les toitures terrasses avec une distance minimale de 1 m par rapport à l'acrotère et avec une hauteur maximale de 1 m par rapport au sol.

- **Autres éléments équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique**

Les équipements liés aux énergies renouvelables (vérandas, serres, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques ...) doivent être intégrés aux constructions (existantes et nouvelles) et à l'environnement patrimonial et paysager en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les pompes à chaleur et climatisations seront de préférences non visibles depuis l'espace public. A défaut, elles seront positionnées le plus discrètement possible et disposeront d'un habillage permettant leur intégration à la composition de la façade. Leur positionnement tiendra également compte des potentielles nuisances sonores.

- **Câbles**

Les câbles électriques ou de distribution téléphonique ainsi que leurs branchements doivent être enterrés. A défaut, en partie aérienne, ils suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eaux pluviales ou les limites de mitoyenneté entre immeubles.

- **Accessoires techniques**

Les accessoires techniques (tuyaux², extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières...) ne doivent pas être visibles ni se déverser depuis le domaine public (notamment les trottoirs).

Les compteurs électriques ou d'eau seront installés dans le volume des constructions ou clôtures ou encastrés dans un coffret en limite de propriété.

- **Antennes et paraboles**

Les antennes et paraboles sont limitées à une par immeuble et doivent être positionnées le plus discrètement possible, en privilégiant les toitures. Elles ne devront pas être visibles sur une façade donnant directement sur le domaine public.

Les antennes relais devront être intégrées au maximum au paysage naturel ou urbain environnant.

2.12. OUVRAGES DIVERS

- **Murs :**

- ↳ Murs de soutènement et murs de remblaiement :

Sur l'ensemble des zones, les murs de soutènement doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini.

² Les gouttières et descentes d'eau ne sont pas concernées par cette règle.

Il est précisé que ces murs de soutènement ne doivent pas être considérés comme une clôture.

Les murs de remblaiement sont limités à 1.50 m de hauteur.

u Murs anti-bruit :

Nonobstant les différentes règles de clôture, et à conditions de respecter l'ensemble des autres contraintes (risques inondation, préservation du patrimoine ...), est autorisée, la création de murs anti-bruit, d'une hauteur inférieure à 1.90 m, aux conditions cumulatives :

- D'être situés à 1.00 mètre minimum des limites séparatives et de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- Que soit obligatoirement créé un écran végétal entre la limite de la parcelle (séparative ou alignement) et ledit mur.

u Murs « libres » :

En dehors des typologies de murs précitées, l'ensemble des murs ne formant pas assise d'un bâtiment, terrasse agricole ou clôture en limite de propriété sont interdits.

■ Clôtures

Les règles ci-dessous peuvent être complétées par les articles 4 de chaque zone.

L'édification d'une clôture est facultative.

Elles sont soumises à déclaration préalable sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures devront dans tous les cas respecter les prescriptions établies par les Plans de prévention des risques en vigueur.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- u En évitant la multiplicité des matériaux ;
- u En recherchant la simplicité des formes et des structures.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- u Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité ;
- u Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent ;
- u Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.) ;
- u Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Des haies vives composés d'essences locales variées sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

2.13. DETACHEMENT DE TERRAIN(S) A BATIR

Les divisions de terrains bâtis en vue du détachement de terrains à bâtir ne pourront aboutir à créer ou aggraver des situations de non-conformité du bâtiment existant à conserver, au regard des règles :

- u D'emprise au sol maximale des constructions ;
- u D'implantation des constructions ;
- u Du pourcentage d'espaces vert éventuellement fixé.

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones *(ainsi, les règles du PLU seront applicables à chaque parcelle issue d'une éventuelle division ou à chaque lot de lotissement).*

2.14. LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DES MOUSTIQUES

Tout projet devra être prioritairement conçu de manière à limiter les facteurs de proliférations des moustiques, en évitant notamment la stagnation des eaux, et plus généralement la création de gîtes potentiels. Une attention particulière devra ainsi être portée à la conception : des toitures plates / terrasses, des terrasses sur plots, des gouttières ; des coffrets techniques ; des regards (étanchéité) ; des bassins de rétention.

ARTICLE 3 : LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

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.

3.1. ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Ainsi :

- u La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable en application des articles R.421-23 et R.421-23-2 du code de l'urbanisme ;
- u Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- u Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

3.2. PROTECTIONS ECOLOGIQUES DE LA TRAME VERTE

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur les plans de zonage du présent PLU et concernant la trame verte, toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits, sauf ceux :

- u Liés à la protection contre les risques naturels (Dans le cas des travaux réalisés en application des obligations légales de débroussaillage, les arbres les plus remarquables par leur taille sont à conserver dans le respect des distances réglementaires, les travaux d'abattage et d'élagage sont conduits en dehors de la période avril à juin. La conservation d'une mosaïque d'arbustes est également recherchée en respectant un éloignement de 3.00 m entre les houppiers des arbres) ;
- u Liés à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- u Liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ;
- u Nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- u Nécessaires à l'entretien de réseaux publics préexistants ;
- u Nécessaires à l'entretien des bassins de rétention ;
- u Nécessaires pour l'amélioration, sous maîtrise publique, des déplacements et notamment des modes doux (passerelles, pont ...) et aux pratiques sportives de pleine nature. Dans ce cas, une analyse écologique précise des impacts sur les fonctionnalités écologiques devra être réalisée.

Toute plantation d'espèces végétales non indigènes (c'est-à-dire non naturellement présentes localement) est interdite.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'un enjeu de continuité écologique de la trame verte dans le secteur étudié.

Les emprises clairement artificialisées comme les routes, les ponts, parkings, constructions diverses etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Ces espaces peuvent constituer des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

3.3. PROTECTIONS PAYSAGERES

▪ Préservation des arbres de grand développement

Dans les secteurs identifiés pour la préservation des arbres de grand développement et reportés sur les plans de zonage du présent PLU, le maintien des arbres existants est à privilégier.

Les arbres de grand développement existants sont maintenus sauf pour :

- u Raisons sanitaires ou de sécurité : lorsque l'état phytosanitaire des arbres ou la sécurité des personnes et des biens impose leur abattage ;
- u Nécessité technique liée à un projet d'intérêt public ;
- u Nécessité technique relative à la réalisation d'un projet, ceci excluant néanmoins tout projet réalisé sur une parcelle issue d'une division parcellaire postérieure à l'approbation du PLU.

Dans tous les cas :

- u Les arbres de grand développement qui seraient coupés seront remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme) ;
- u La proportion minimale d'arbres imposée par ailleurs (article 5 des zones concernées) doit être maintenue ;
- u Les coupes éventuelles sont soumises aux obligations de déclaration préalable.

▪ Parcs ou jardins de pleine terre, et espaces verts à créer ou à requalifier en cohérence avec les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

Dans les secteurs tramés pour des motifs de protection parcs ou jardins de pleine terre, et espaces verts à créer ou à requalifier en cohérence avec les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), les principes suivants sont applicables :

- u Les espaces verts correspondant notamment aux parcs et jardins de pleine terre devront être essentiellement préservés, ceci n'excluant pas des aménagements limités (annexe, extension ...) n'impliquant pas d'abattage d'arbre ;

- u Les espaces à dominante minérale ou peu qualitatifs, correspondant notamment aux espaces verts à créer ou à requalifier doivent permettre notamment d'accueillir de nouveaux espaces verts ou d'améliorer l'existant (ceci n'imposant pas forcément la réalisation de jardins de pleine terre), ce qui n'exclut pas d'autres aménagements, installations et constructions.

Les règles spécifiques à chaque typologie et à chaque secteur seront consultables en annexe 5.1 du présent PLU.

■ **Parcs et jardins patrimoniaux à protéger ou à remettre en valeur (en dehors des périmètres SPR)**

u Principes applicables à l'ensemble des secteurs tramés :

- o Les espaces végétalisés de ces jardins et parcs doivent être prioritairement préservés. Ils peuvent être modifiés :
 - Dans le cas d'une restauration vers un état historique patrimonial. Cet état devra être démontré ;
 - Dans le cas d'un projet de recomposition d'ensemble respectant le cadre paysager et patrimonial, et notamment le rapport à la villa lorsque celle-ci existe ;
 - Dans le cas d'implantation d'éléments participant des effets de mise en scène : bassins, fontaines, allées, terrasses, statuaire, balustrades, mobilier particulier (bancs, folies, kiosque...) s'inscrivant dans la composition du jardin ;
 - Dans le cas d'implantation d'annexes (dont les piscines) et d'extensions autorisées par ailleurs, uniquement si aucune autre implantation n'est possible (techniquement ou pour respecter le caractère patrimonial d'une villa par exemple) ;
 - En zone Uep uniquement, pour de nouvelles constructions, à condition que le projet d'ensemble permette de préserver la qualité de l'ensemble.
- o Dans le cas spécifique de parcs présentant un tracé composé issu de la tradition des parcs paysagers de la fin du XIXe siècle et du XXe siècle, il conviendra de :
 - Préserver leur composition et notamment le tracé des allées, les effets de mise en scène, les terrasses, les bassins, la statuaire, les balustrades, le mobilier particulier (bancs, folies, kiosque...) ;
 - Intégrer les piscines dans la composition générale du parc sans affecter le tracé des allées et des terrasses ;
 - Organiser une gradation allant d'un jardin « travaillé » dit « à la française » aux abords de la façade principale de la villa avec une végétation plus basse et maîtrisée et prenant un caractère de plus en plus naturel à mesure de son éloignement. Cette disposition permet de ménager des fenêtres paysagères sur la façade principale de la villa.

- Le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre. Les arbres plantés doivent respecter la règle suivante :
 - Au moins 2/3 des arbres présentant 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre), et d'essences permettant d'atteindre une hauteur minimum de l'ordre de 5.00 m à maturité (arbres de grand développement) ;
 - Le 1/3 restant devant présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre) ;
- Les arbres de grand développement en place sur le terrain qui présentent une circonférence d'au moins 30 centimètres minimum à 1 mètre du sol et mesurant une hauteur minimale au moins égale à 5.00 m seront conservés. Toutefois, lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique du ou des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens, leur remplacement pourra être autorisé ;
- Les sols perméables doivent conserver leur perméabilité à l'exception des allées et des bordures périphériques. Les surfaces minérales seront limitées aux voies de circulation, allées piétonnes et terrasses ;
- Les antennes et pylônes de radiotéléphonie, y sont interdit.
- u Clôtures des parcs remarquables :
 - Les murs bahuts en pierres de l'Esterel ou enduits surmontés ou non de grilles en ferronnerie sont à préserver ;
 - La restauration, la restitution (qui doit être priorisée pour les clôtures altérées) ou l'entretien des murs doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine en respectant le moellonnage originel et le dessin de la ferronnerie ;
 - Dans le cas des murs bahuts surmontés de grilles, elles reprendront le rythme vertical des dispositions traditionnelles. Elles pourront être doublées par une haie végétale mixte ;
 - Les portails et leurs piliers doivent être protégés et restitués en cas de démolition ;
 - La reconstruction des clôtures à l'identique, quel que soit leur état, est également autorisée lorsque celle-ci sont concernées par un emplacement réservé (la clôture pourra également être déplacée).
 - Sont Interdits :
 - La démolition des clôtures sauf si celles-ci ont été altérées. La clôture devra alors respecter les principes de restitution évoqués ci-dessus.
 - L'écèlement ou la diminution de hauteur des clôtures, sauf restitution d'un état initial attesté ;
 - La surélévation, sauf restitution d'un état initial attesté ;
 - L'altération des formes des décors, des claustras, du couvrement et du type de parement ;

- La suppression des portails, portillons, piliers lorsqu'ils font partie intégrante de la composition ;
 - La suppression des grilles en ferronnerie ou des balustres en pierre ou ciment ;
 - L'opacification des grilles ou claires-voies (grilles ou lisses sur mur bahut) par des matériaux de remplissage tels que des toiles plastique, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées.
- u Cas spécifique de l'interface entre parcs et domaine maritime :
- o L'intégralité des balustrades et belvédères est à conserver ;
 - o Les soutènements situés sur le domaine maritime devront être réalisés en pierres de l'Esterel ;
 - o Les garages à bateau existants et situés dans l'épaisseur des soutènements présenteront une voute de plein cintre. La porte sera réalisée en ferronnerie ajourée de couleur sombre.

Ces espaces peuvent constituer des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

u Parcs ou jardins dégradés :

- o Dans le cas des parcs repérés qui présentent moins de 70 % d'espaces végétalisés et/ou moins de 50 % d'espaces verts de pleine terre, le maintien des espaces végétalisés restants est obligatoire (sauf si ceux-ci sont l'objet d'une recomposition permettant de majorer ce %) et une recomposition est conseillée par :
 - La plantation d'arbres à raison d'un sujet de grand développement pour 50 m² ;
 - Une plantation plus généreuse sur les marges et interfaces du parc ;
 - La reconstitution de principes de mises en scène issus de la tradition des parcs paysagers (alternance de paysages ouvert et fermé, mise en scène de la villa par un jeu de fenêtre paysagère, disposition de la statuaire et des bassins, organisation des circulations) ;
 - L'organisation d'une gradation allant d'un jardin « travaillé » dit « à la française » aux abords de la villa et prenant un caractère de plus en plus naturel à mesure de son éloignement.

Ces espaces peuvent constituer des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

▪ **Espaces verts à protéger**

Dans les secteurs tramés pour la protection d'espaces verts à protéger et reportés sur les plans de zonage du présent PLU, l'imperméabilisation des sols, la mise en place d'équipements ou d'installations qui remettrait en cause le caractère d'espace vert de pleine terre de l'espace, et toute construction sont interdits.

Seuls sont autorisés par exception à la règle précédente :

- La mise en place de mobilier urbain, de jeux pour enfants, d'équipements partagés ... à condition de limiter l'imperméabilisation du sol au strict nécessaire (pas de dalle béton par exemple ...) et de ne pas couper d'arbre de grand développement ;
- Les aménagements liés à la gestion des risques, si aucune autre solution technique n'est possible ;
- Les aménagements et ouvrages techniques strictement indispensables au fonctionnement des installations des services publics ou privés (alimentation en eau potable, transport et distribution d'énergie électrique) ;
- L'entretien et le confortement des aménagements et constructions existants (voies, pistes cyclables, accès, parkings, locaux techniques divers ...) ;
- La création de cheminement doux et de stationnements non imperméabilisés.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'éventuelle construction de stationnements souterrains à partir du moment où un espace vert de pleine terre est conservé en surface une fois l'ouvrage réalisé, et que cet espace conserve sa fonctionnalité d'origine (végétation viable, infiltration des eaux ...). La rampe d'accès à cet ouvrage pourra faire exception mais devra être limitée au strict nécessaire et intégrée paysagèrement.

Les emprises clairement artificialisées comme les routes, les ponts, parkings, constructions diverses etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Ces espaces peuvent constituer des espaces boisés soumis aux obligations de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

■ **Arbres remarquables**

Pour les arbres remarquables repérés dans le plan de zonage (pour leur qualité paysagère ou patrimoniale – ils ne constituent pas un espace boisé classé), un principe de préservation des arbres existants est défini. Ainsi, la coupe ou l'abattage des arbres repérés est strictement interdite.

Toutefois, lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique du ou des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens, l'arbre pourra être coupé et remplacé par un sujet permettant de retrouver à terme une fonction équivalente, notamment paysagère. Ces coupes sont soumises à déclaration préalable.

■ **Alignements d'arbres remarquables**

Sur les tracés repérant les alignements d'arbres remarquables, les arbres existants au moment de l'approbation du PLU seront prioritairement conservés.

Lorsqu'un arbre est coupé, il sera remplacé. Si un alignement d'arbre est coupé, un alignement sera recréé.

Les arbres replantés seront constitués d'arbres présentant 30 cm de circonférence minimum à 1.00m du sol (force de l'arbre) au moment de la plantation. Ils devront présenter une cohérence paysagère avec l'existant.

Pour les aménagements et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, dans le cas de nécessités techniques dûment justifiées et/ou pour des raisons de sécurité, notamment routière, les alignements repérés pourront être coupés si un alignement est recréé en respectant le principe d'origine. Ces coupes sont soumises à déclaration préalable. Nonobstant ces règles, les accès peuvent être maintenus ou créés.

3.4. PROTECTIONS VISANT A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER CERTAINS ELEMENTS POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Sont protégés les éléments identifiés au plan de zonage et repris ci-dessous ainsi que dans l'annexe 1 du présent règlement, il est fait application de l'article L111-17 1°) du code de l'urbanisme (assurant la non application des dérogation prévues à l'article L111-16 du code de l'urbanisme).

▪ Règles applicables à l'ensemble des éléments protégés

L'ensemble des éléments repérés sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ou pour restituer un état antérieur historique connu. Elle est soumise à autorisation de démolir.

Les travaux doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment, traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

La volumétrie de l'édifice et l'ordonnancement des façades sont conservés (ceci s'imposant aux règles spécifiques applicables à chaque zone). Toutefois, des adaptations peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales.

Les dépendances et plus généralement les annexes des constructions principales repérées et présentant un intérêt patrimonial intrinsèque ou en lien avec la construction principale, sont concernées par les mêmes prescriptions.

▪ Règles complémentaires spécifiques aux villas et immeubles de villégiature

Sauf s'ils visent la restitution d'un état antérieur historique connu, les travaux suivants sont interdits :

- u Suppression d'éléments de décors ou d'ouvrages propres à la composition initiale des édifices tel que bandeaux, frises, sculptures, appuis de fenêtres, balcons, corniches, épis de faîtage, génoises, etc ;
- u Modification de l'ordonnancement de la façade ;
- u Modification de la toiture (forme, matériaux, ornements).

▪ Règles complémentaires spécifiques aux ouvrages d'art

Les ouvrages d'art ou de soutènement en pierre doivent être préservés ou restitués selon les caractéristiques d'origine (parement pierre, utilisation de la pierre de rhyolite pour les couronnements ou les arches, ...). Les structures de type Eiffel de ponts ferroviaires doivent être préservés ou restitués.

Ces dispositions pourront être adaptées pour répondre à des problématiques techniques.

▪ Règles complémentaires spécifiques aux édifices religieux

Sauf s'ils visent la restitution d'un état antérieur historique connu, les travaux suivants sont interdits :

- u Suppression d'éléments de décors ou d'ouvrages propres à la composition initiale des édifices tel que bandeaux, frises, sculptures, appuis de fenêtres, balcons, corniches, épis de faîtage, génoises, etc ;
- u Modification de l'ordonnancement de la façade ;
- u Modification de la toiture (forme, matériaux, ornements) ;
- u Surélévation de façade ou modification des volumes de toiture ;
- u Adjonction d'ouvrages ou d'une extension pouvant porter atteinte à l'intégrité du bâtiment.

3.5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

▪ Inondation (hors PPRI)

Dans les secteurs tramés « Inondation (hors PPRI) » et reportés sur les plans des risques du présent PLU (pièce 4.7, 4.8, 4.9, 4.10 et 4.11), le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales intercommunal (SDAEPI) en vigueur s'applique (annexe 5.7). Les niveaux d'aléas sont fixés par ce document ainsi que les dispositions constructives associées (hauteur des premiers planchers en fonction de chaque zone d'aléa, côtes accès parking ...).

▪ Zone non aedificandi le long des cours d'eau

Dans les secteurs tramés comme zone non aedificandi le long des cours d'eau et reportés sur les plans de zonage du présent PLU, toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits, sauf ceux :

- u Liés à la protection contre les risques naturels ;
- u Liés à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- u Nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- u Nécessaire à l'entretien de réseau publics préexistants ;
- u Nécessaires pour l'amélioration, sous maîtrise publique, des déplacements et notamment des modes doux ;
- u Concernant la rénovation ou la réhabilitation d'une construction existante (légalement édifiée).

3.6. EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

L'article L152-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »

La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés figurant également sur le(s) plan(s) de zonage :

N°	Largeur	Objet	Destinataire	Superficie (ha)
ER 1		Aménagement carrefour	Commune	0,005
ER 2	12 m	Elargissement avenue des Pervenches et avenue R. Wagner	Commune	0,13
ER 3	10 m	Elargissement rue Charles Goujon	Commune	0,02
ER 4	10 m	Elargissement de la Traverse de la Marne	Commune	0,05
ER 5	12 m	Elargissement de l'avenue Aurélienne	Commune	0,05
ER 6	12 m	Elargissement de la rue du Stade	Commune	0,09
ER 7	16 m	Elargissement et/ou création de stationnements Boulevard Christian Lafon	Commune	0,03
ER 8	12 m	Elargissement de l'avenue des Chèvrefeuilles	Commune	0,05
ER 9	10 m	Elargissement avenue des Golfs	Commune	0,38
ER 10	12 m	Elargissement de la rue Raoul Blanchard	Commune	0,15
ER 11	10 m	Elargissement du chemin des Sangliers en deux tronçons	Commune	0,16
ER 12	10 m	Elargissement de la rue du 11 novembre 1943	Commune	0,09
ER 13	12 m	Elargissement boulevard Saint-Sébastien	Commune	0,007
ER 14	16 m	Elargissement boulevard Jean Moulin	Commune	0,35
ER 15	12 m	Elargissement avenue Artufel	Commune	0,05
ER 16	16 m	Elargissement boulevard Georges Clémenceau	Commune	0,11
ER 17	10 m	Acquisition et recalibrage du Chemin de l'Aérium	Commune	0,09
ER 18	3 m	Accès à la mer	Commune	0,1
ER 19	3 m	Création d'un accès à la mer	Commune	0,05
ER 20	3 m	Création d'un accès à la mer	Commune	0,09
ER 21	3 m	Création d'un accès à la mer	Commune	0,1
ER 22	3 m	Sentier littoral	Commune	0,13
ER 23		Sentier littoral	Commune	0,62
ER 24		Sentier littoral	Commune	0,31
ER 25		Acquisition d'un stationnement existant en lien avec le golf de l'Estérel	Commune	0,25
ER 26		Piste de liaison pour la gestion du risque incendie (Rastel d'Agay)	Commune	0,74
ER 27		Création bassin de rétention	Communauté d'Agglomération	1,11
ER 28		Préservation d'espaces libres publics (protection, promenade, mise en valeur ...)	Commune	2,92
ER 29		Préservation d'espaces libres publics (protection, promenade, mise en valeur ...)	Commune	0,02

N°	Largeur	Objet	Destinataire	Superficie (ha)
ER 30		Préservation d'espaces libres publics (protection, promenade, mise en valeur ...)	Commune	0,35
ER 31		Préservation d'espaces libres publics (protection, promenade, mise en valeur ...)	Commune	0,75
ER 32		Préservation d'espaces libres publics (protection, promenade, mise en valeur ...)	Commune	1,90

3.7. SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (SMS)

Dans les secteurs tramés comme « servitude de mixité sociale » (SMS) et reportés sur le plan de zonage du présent PLU, est imposé pour tout programme de logements qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le pourcentage minimum indiqué devra correspondre aux typologies de logements définies au sens de l'article L.302-5 du CCH permettant de répondre aux objectifs de la loi SRU ou toute obligation légale ultérieure.

La liste suivante récapitule ces obligations par secteur :

N°SMS	Localisation	Superficie (ha)	% de logement minimum
01	Les Iscles	0,97	50
02	Roblot / Salle Roche	0,16	100
03	Les Arènes	0,53	50
04	Verdun	0,89	50
05	Boulevard Ampère	2,24	40
06	Printemps	1,57	40
07	Avenue Jacques Artufel	0,25	50
08	Avenue Aurélienne	0,19	50
09	Traverse Saint-Sébastien	0,07	50
10	Rue Jules Ferry	0,34	100
11	Boulevard Jean Moulin	0,56	50
12	Traverse Jean Moulin	0,32	50
13	Rue du Stade et Avenue de Valescure	1,23	50
14	Avenue de la Pinède	0,13	100
15	Chemin de la Lauve - Chemin du Défends	1,08	50
16	Avenue Théodore Rivière	0,43	50
17	Chemin des Sangliers	0,14	50

Les articles 2 de chaque zone peuvent contenir d'autres obligation en matière d'objectifs de mixité sociale (ces articles ne s'imposent pas aux secteurs tramés comme « servitude de mixité sociale » (SMS)).

3.8. PERIMETRES SOUMIS A DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ces secteurs sont délimités au règlement graphique.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « thématiques » concernent également l'ensemble du territoire et doivent être respectées dans leurs principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.

3.9. PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Pour le rez-de-chaussée des constructions existantes ou nouvelles (y compris en cas de changement de destination) situées sur une unité foncière touchée par la prescription (ou s'ouvrant sur le linéaire de voie concerné), seules sont autorisées les sous-destinations **artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques et cinéma.**

Ces règles sont applicables y compris en cas de démolition - reconstruction sur une unité foncière existante au moment de l'approbation du PLU, sur les extensions et annexes éventuellement créées, sur ses éventuelles futures divisions ...

ARTICLE 4 : AUTRES INFORMATIONS

4.1. DISPOSITIONS PRISES PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL APPLICABLES AU PLU

Plusieurs dispositions prises par délibération du Conseil Municipal sont applicables sur la commune.

Ces délibérations sont annexées au PLU et doivent être utilement consultées.

4.2. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

▪ Coupures d'urbanisation (à l'exclusion des cas prévus aux articles L121-4 à 121-6 du CU) :

Dans les secteurs tramés en tant que coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral et reportés sur les plans de zonage du présent PLU :

- u Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée, hormis les structures d'accueil légères (construction ou installation ne créant pas d'imperméabilisation ou démontable ou transportable, permettant à terme un retour du site d'implantation à son état d'origine), ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux) et si ceux-ci sont autorisés par ailleurs (voir règles applicables à chaque zone).
- u L'évolution des constructions agricoles existantes (légalement édifiées) est autorisée si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Ainsi, les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles si celles-ci sont autorisées par ailleurs (voir règles applicables à chaque zone).
- u Aucun changement de destination des exploitations agricoles n'est autorisé.

▪ Espaces proches du rivage :

Dans les secteurs tramés en tant qu'espace proche du rivage au sens de la loi littoral et reportés sur les plans de zonage du présent PLU, s'appliquent les articles du Code de l'Urbanisme L.121-4 et suivants ainsi que L.111-15 et R.121-1 :

- u L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

- u L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.

- u Sont autorisés (si ceux-ci sont également autorisés dans la ou les zones concernées) :
 - o Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions [...] lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
 - o A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle et sous réserve de l'accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.
 - o A titre exceptionnel, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité qui contribuent à atteindre les objectifs mentionnés aux 1°, 3°, 4°, 4° ter, 6°, 8° et 10° du I de l'article L. 100-4 du code de l'énergie peuvent être autorisés, par dérogation au présent chapitre, en dehors des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 du présent code (*code de l'urbanisme*), par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'énergie, après avis, formulé dans un délai d'un mois, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme concerné ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. L'autorisation est justifiée par un bilan technique, financier et environnemental.

Les lignes électriques sont souterraines, sauf si leur enfouissement s'avère plus dommageable pour l'environnement ou techniquement excessivement complexe ou financièrement disproportionné par rapport à l'installation de lignes aériennes.
 - o Les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines peuvent être autorisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - o La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
 - o La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée 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.

■ **Routes :**

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

4.3. ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU) APPLICABLES AUX PLU

Les articles repris ci-dessous, ne sont pas exhaustifs afin de ne pas surcharger le document, mais rappellent les éléments les plus couramment utilisés ou sollicités.

Ces articles dans leur rédaction reprise dans le PLU ne s'imposent pas aux articles qui seraient éventuellement ajoutés ou modifiés dans le code de l'urbanisme (version en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme).

▪ Diverses prescriptions applicables

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ([article R. 111-2 du Code de l'urbanisme](#)).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ([article R. 111-4 du Code de l'urbanisme](#)).

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement ([article R. 111-26 du Code de l'urbanisme](#)).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ([article R. 111-27 du Code de l'urbanisme](#)).

▪ Adaptations et dérogations

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme (PLU) ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'[article L.152-3 du code de l'urbanisme](#) ; et des dérogations prévues aux [articles L.152-4 et suivants du code de l'urbanisme](#) (cela concerne notamment les dérogations relatives à l'isolation thermique, à la performance environnementale des constructions, à la mixité sociale, à l'accessibilité pour les personnes handicapées...).

■ **Reconstruction de bâtiment détruit ou démoli**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L. 111-15 du Code de l'urbanisme).

■ **Parcs de stationnement (réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement)**

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

4.4. MAINTIEN DES REGLES DE LOTISSEMENT

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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 si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. [...] ([article L.442-9 du Code de l'urbanisme](#)).

En application de ces deux articles, entre la 5^{ème} et la 10^{ème} année suivant 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 en droit administratif.

4.5. RISQUES NATURELS

■ Plan de prévention des risques inondation (PPRi)

Le plan de prévention des risques inondation (Garonne - Pédégal - Peyron - Agay) en vigueur s'applique (Annexe 5.1.10).

Ce document constitue une servitude d'utilité publique qui doit être intégrée de manière conforme et dont les dispositions qui seraient plus restrictives que le PLU s'imposent.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ce document dans l'élaboration de leurs projets et vérifier auprès des services compétents que celui-ci est encore le document applicable au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

En complément de ces éléments, en zones bleues du PPRi sont interdits les murs et murets (au-delà de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel).

■ Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRif)

Le plan de prévention des risques d'incendie de forêt en vigueur s'applique (Annexe 5.1.10).

Ce document constitue une servitude d'utilité publique qui doit être intégrée de manière conforme et dont les dispositions qui seraient plus restrictives que le PLU s'imposent.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ce document dans l'élaboration de leurs projets et vérifier auprès des services compétents que celui-ci est encore le document applicable au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

■ Risque sismique

La commune est située en zone de sismicité faible (2).

Les dispositions prévues par les articles R563-1 et suivants du code de l'environnement sont notamment applicables, ainsi que certaines dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles devront être respectées.

Au moment de l'approbation du PLU, les normes parasismiques concernent ainsi les bâtiments de catégories d'importance III et IV :

III	■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV	■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

■ **Risques de mouvement de terrain - Retrait gonflement des argiles (RGA)**

La commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau moyen.

Les réglementations concernant la prise en compte des risques liés au retrait-gonflement des argiles doivent être appliquées dans leur version en vigueur.

Il est notamment rappelé qu'en application de l'article 68 de la loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique doit être fournie :

- u Lors de la vente d'un terrain non bâti constructible : elle est transmise par le vendeur à l'acquéreur ; elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci ;
- u A l'occasion de la construction du bâtiment : le maître d'ouvrage la remet au constructeur avant la conclusion du contrat de travaux ou de maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.

L'annexe 5.19 identifie notamment les aléas connus. Ces éléments ayant vocation à évoluer, le pétitionnaire devra utilement se renseigner auprès de la Mairie ou des services compétents au sujet des risques et prescriptions techniques applicables au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

■ **Aléa submersion marine**

La commune est concernée par un aléa submersion marine.

Ces aléas sont l'objet d'un porter à connaissance du 13 décembre 2019 annexé au présent PLU (annexe 5.13).

Les cartographies et prescriptions prévues par ce document sont applicables sur le territoire de la commune. Une étude complémentaire pourra néanmoins être fournie pour tout projet afin de préciser les aléas et risques présents, et les mesures adaptées en conséquence.

■ **Risque incendie**

- u Les prescriptions édictées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) doivent être prises en compte pour les secteurs « non concernées par le risque » (NCR) du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRif) ;
- u Les données de la plateforme gérée par le SDIS, à ce jour « REMOCRA », doivent aussi être intégrées pour tout projet ;
- u Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) doivent être respectées. L'Arrêté Préfectoral en vigueur portant règlement permanent du débroussaillage et du maintien en état débroussaillé dans le Département du Var doit notamment être respecté. Les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre Ier du code forestier sont également annexées (voir annexe 5.10) ;
- u Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Syndicat Mixte du Grand Site de l'Estérel (SMGSE) doit également être consulté.

Ces éléments ayant vocation à évoluer, le pétitionnaire devra utilement se renseigner auprès de la Mairie ou des services compétents au sujet des risques et prescriptions techniques applicables au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

■ **Risque d'exposition au plomb**

La commune est concernée par un risque d'exposition au plomb.

Ce risque est l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 14 mai 2001 annexé au présent PLU (annexe 5.11).

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ce document et vérifier auprès des services compétents que celui-ci est encore le document applicable au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

4.6. AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

En plus des PPRI et PPRif rappelés ci-dessus et qui constituent des servitudes d'utilité publiques, les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être intégrées de manière conforme (les dispositions qui seraient plus restrictives que le PLU s'imposent), dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme (voir annexe 5.1).

Cela concerne notamment :

- u Le site classé du Massif de l'Estérel Oriental ;
- u Les sites inscrits ;
- u Les Monuments Historiques inscrits et classés ;
- u Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP – lorsque ceux-ci seront opposables) ;
- u Les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée.

4.7. REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (RLP)

Le Règlement Local de Publicité (RLP) est un document opposable de planification de l'affichage publicitaire sur le territoire communal. Il doit être appliqué (voir annexe 5.8).

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 R.425-29 du Code de l'urbanisme](#)).

4.8. ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

Les éléments rappelés ci-dessous sont issus de l'arrêté du Préfet de Région n°83118-2014.

Les pétitionnaires doivent vérifier auprès des services compétents que celui-ci est encore le document applicable au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

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

- u Réalisation de zones d'aménagement concerté et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- u Opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

- u 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 ;
- u 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 ;
- u 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 (voir annexe 5.12).

- u La zone n° 1 : la ville – Vallon de la Cabre ;
- u 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.

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.

4.9. VOIRIE DEPARTEMENTALE

Le long des routes départementales, le règlement de voirie départemental en cours de validité doit être consulté et appliqué.

L'avis du gestionnaire doit notamment être sollicité le long de ces axes pour diverses problématiques (implantation, accès ...).

4.10. ISOLEMENT ACOUSTIQUE EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Les éléments suivants rappellent les arrêtés applicables au moment de l'approbation du PLU.

■ Voies ferrées

L'arrêté préfectoral du 29 septembre 2016 porte approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (ITT) des voies ferrées (VF) du département du Var.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre des voies ferrées concernées. Leur largeur correspond à la distance mentionnée dans l'arrêté annexé au PLU, reportée de part et d'autre de l'infrastructure. Dans ces secteurs, les règles relatives à l'isolation sonore fixées par l'arrêté s'appliquent.

La commune de Saint-Raphaël est concernée par cet arrêté pour la ligne n°930 000 de Marseille à Vintimille, classée en catégorie 1, du PK 160 + 600 au PK 180 + 500 (largeur

maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure de 300 m). Tout pétitionnaire devra utilement se référer à l'annexe 5.3 du PLU (afin de vérifier les règles applicables aux constructions et installations dans ces secteurs).

▪ **Infrastructures de transports terrestres (ITT) sous gestion du Conseil Départemental du Var**

L'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 porte approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion du Conseil départemental du Var.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre des voies classées. Leur largeur correspond à la distance mentionnée dans l'arrêté annexé au PLU. Dans ces secteurs, les règles relatives à l'isolation sonore fixées par l'arrêté s'appliquent.

La commune de Saint-Raphaël est concernée par cet arrêté pour les RD 100, 37, 37c et 559. Tout pétitionnaire devra utilement se référer à l'annexe 5.3 du PLU afin de vérifier les règles applicables aux constructions et installations dans ces secteurs.

▪ **Infrastructures de transports terrestres (ITT) sous gestion de la commune de Saint-Raphaël**

L'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 porte approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres sous gestion de la commune de Saint-Raphaël.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre des voies classées. Leur largeur correspond à la distance mentionnée dans l'arrêté annexé au PLU. Dans ces secteurs, les règles relatives à l'isolation sonore fixées par l'arrêté s'appliquent.

Tout pétitionnaire devra utilement se référer à l'annexe 5.3 du PLU afin de vérifier la liste des voies classées ainsi que les règles applicables aux constructions et installations dans ces secteurs.

4.11. DEFRICHEMENT

Les **articles L341-1 à L342-1 du nouveau code forestier** cadrent le défrichement. Conformément à l'article L341-3 de ce code : « *Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* ».

Conformément à l'article **L.425-6 du code de l'urbanisme** : « *Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis* ».

Conformément à l'article R*431-19 du code de l'urbanisme : « *Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique.* »

Le service instructeur et les pétitionnaires devront se rapprocher des services de la DDTM pour connaître la réglementation en vigueur concernant la demande d'autorisation de défrichement.

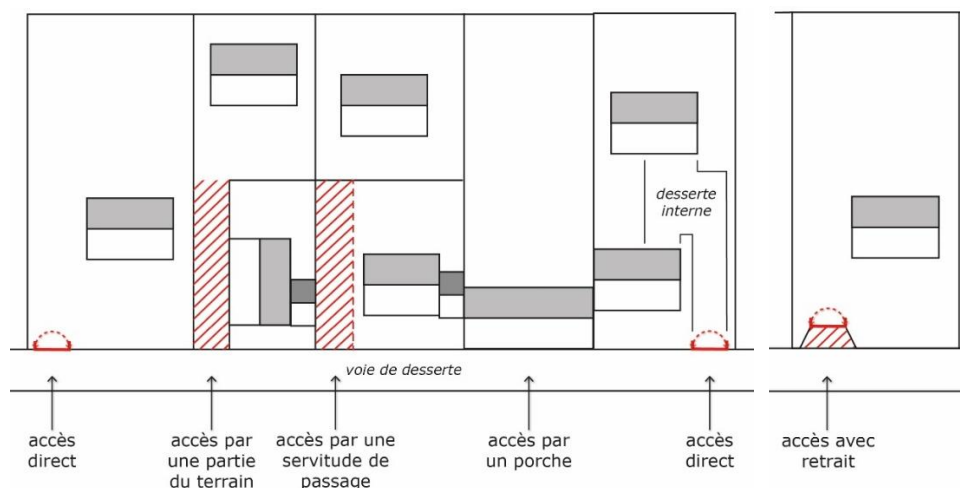
ARTICLE 5 : DEFINITIONS

Ces définitions sont valables pour l'ensemble des pièces du PLU.

A

Abri de jardin : Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur.

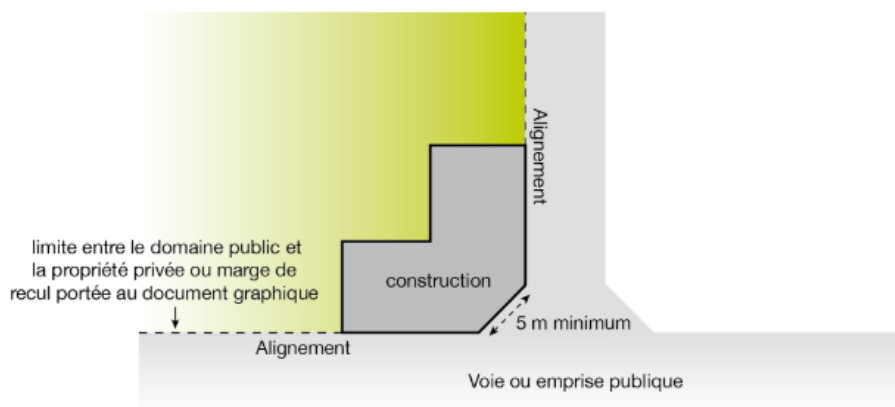
Accès : Partie par laquelle les véhicules motorisés pénètrent sur le terrain depuis une voie ouverte à la circulation, soit directement (portail sur la voie) soit indirectement (servitude de passage, bande de terrain, porche).



Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

Affouillements : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement : Limite que l'administration entend fixer entre les voies et emprises publiques, et le domaine privé riverain. Les emplacements réservés forment un nouvel alignement. Les reculs doivent donc être mesurés à partir de celui-ci (voir disposition générale 2.6).



Annexe : Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer nécessairement d'accès direct depuis la construction principale.

Certaines annexes (abris de jardin, garages, ...) bien que constituant des annexes, sont parfois l'objet de règles spécifiques (ce qui ne leur retire pas leur caractère d'annexe).

Arbre de grand développement : Arbre dont le tronc mesure 30 cm de circonférence à 1.00 m du sol (force de l'arbre) minimum au moment de la plantation ou du maintien sur le terrain, et d'essences permettant d'atteindre une hauteur minimum de l'ordre de 5.00 m à maturité.

B

Balcon : Plate-forme en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier, ce qui exclut tout volume bâti.

Bâtiment : Construction couverte et close.

C

Caravane : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. » (article R111-47 et suivants du code de l'urbanisme).

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès ou sécuriser tout ou partie d'une propriété (y compris s'il n'est pas situé sur les limites de la propriété).

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

D

Déblai : Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou baisser le sol.

Débroussaillage : Opération forestière qui vise à diminuer la quantité du combustible présent aux abords des habitations et à ralentir la progression d'un incendie en créant une discontinuité dans la végétation.

Devanture commerciale : Façade extérieure d'un magasin ou d'un établissement commercial. Il n'est pas spécifiquement fait référence à la sous destination « artisanat et commerce de détail ». Toute destination de construction située en rez de chaussée pourra appliquer les règles relatives à ces devantures commerciales.

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.

E

Égout du toit : Limite inférieure d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond à l'exutoire pluvial de la toiture.

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

Encorbellement : Saillie d'une partie d'un bâtiment au-delà de sa base ou de sa façade principale, de sorte que la partie qui s'étend semble flotter ou être suspendue par rapport à la structure sous-jacente. Un encorbellement peut prendre différentes formes, telles qu'un balcon, une loggia, une saillie, une terrasse en porte-à-faux, ou d'autres éléments architecturaux similaires.

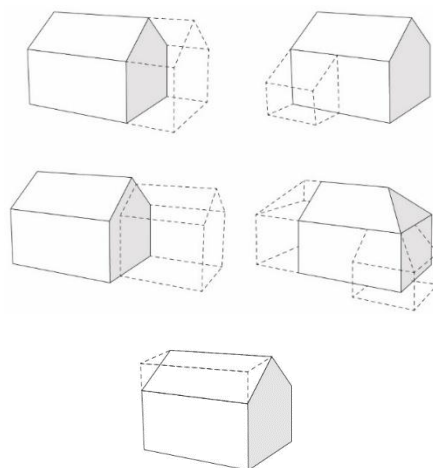
Enrochement cyclopéen : Mur construit avec des pierres massives non taillées disposées sans mortier ou avec très peu de liant.

Enrochement en gabions : Mur constitué de casiers métalliques remplis de pierres ou de galets.

Espaces libres : Comprennent les espaces verts, les voies, 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 m.

Espaces verts de pleine terre : Surfaces végétalisées ou laissées à l'état naturel (sol rocaillieux), non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant les libres infiltration et ruissellement des eaux pluviales. Ils doivent être soit plantés soit laissés en l'état naturel. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Exhaussement : Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2m.



Extension : Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

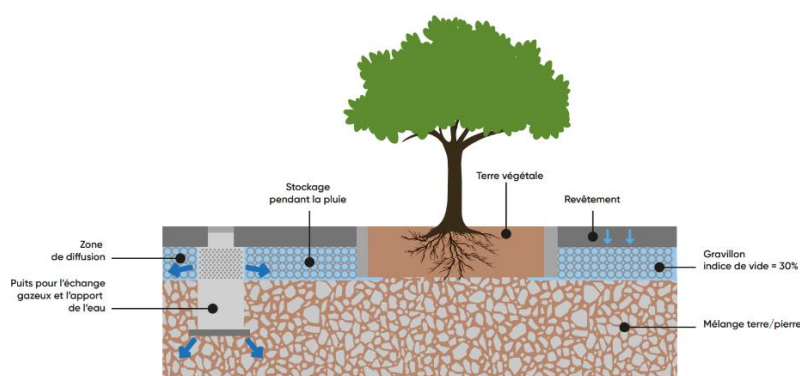
F

Façade : Ensemble des parois extérieures d'un bâtiment ou d'une construction hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

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

Fosse de Stockholm : Dispositif qui permet de combiner des objectifs d'arborisation et de gestion des eaux pluviales. La fosse favorise les échanges gazeux grâce à un sol bien aéré et à forte porosité.



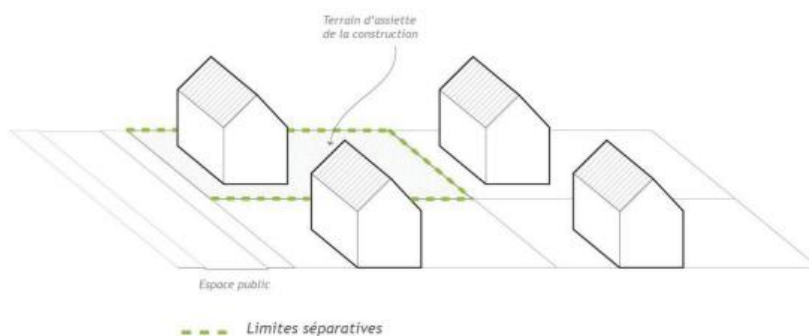
H

Habitations légères de loisirs (HLL) :

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. » (article R111-37 et suivants du code de l'urbanisme).

L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire : Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux et équipements techniques : Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques.

Logement social : Le logement social est entendu au sens de l'alinéa IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

M

Marquise : Auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre.

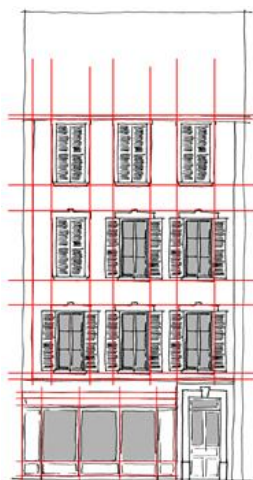
Menuiserie : Ouvrage généralement en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

Mur de soutènement : Mur généralement vertical qui permet de soutenir des terres existantes (ou tout autre matériau de sol).

O

Ordonnancement (d'une façade) : Manière dont les baies ont été disposées les unes par rapport aux autres.



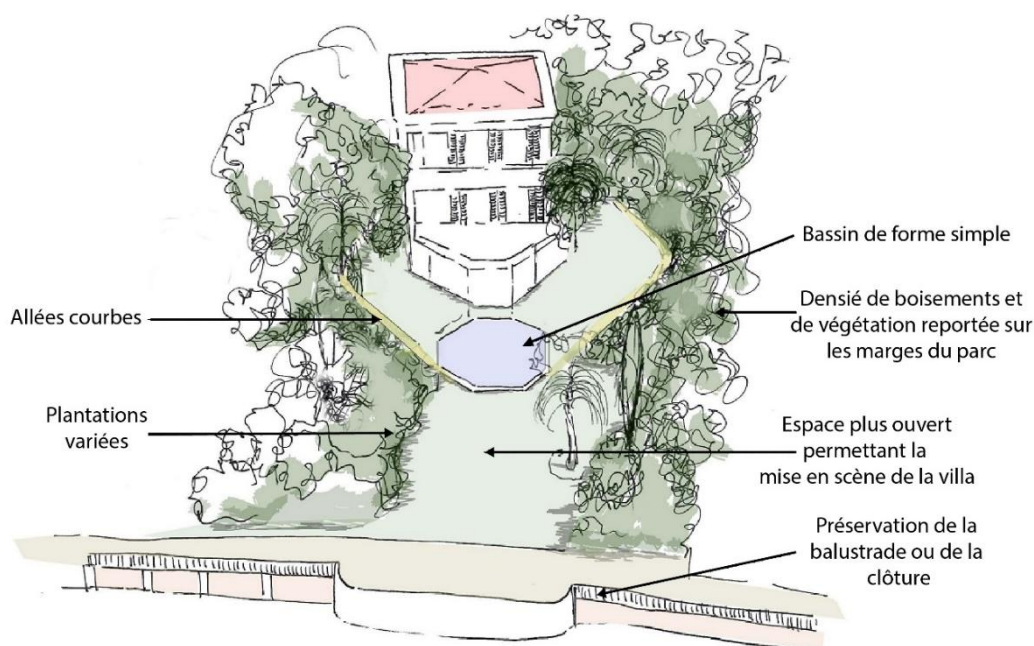
Ordre continu : Les bâtiments sont construits de manière à former une ligne continue le long d'une rue ou d'une voie, c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre. Ce type d'organisation implique des bâtiments alignés côte à côte sans interruption majeure, comme des espaces vides ou des parcelles vacantes.

Opération d'ensemble (ou aménagement d'ensemble) : L'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence (ne fait pas référence à une procédure particulière).

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les intentions d'aménagement sur certains secteurs ou portent sur des enjeux transversaux à l'échelle de la commune (mobilité, environnement), afin de traduire le projet de territoire

P

Parcs paysagers de la fin du XIXe siècle et du XXe siècle : Les parcs paysagers sont des parcs qui présentent une organisation mettant en scène des tracés irréguliers afin de produire les effets d'un paysage naturel. Ils présentent généralement une structuration sous la forme d'une alternance d'espaces ouverts et d'espaces plus boisés (les bosquets ou « clumps »), une densité de végétation importante sur les marges du parc pour repousser visuellement ses limites... Il comporte quelques artefacts permettant d'animer la découverte du parc conçu comme une promenade (Mobilier, statuaire, bassin, folie, kiosque...).



Pergola : Structure à claire-voie constituée de traverses supportées par des poteaux, disposée le long d'une façade, au-dessus d'une terrasse ou d'une allée.

R

Recul ou retrait : Bande non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie, emprise publique ou selon le cas de la limite séparative.

Réhabilitation : Interventions sur un bien immobilier afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou à des normes de confort, de sécurité et d'accès. Il convient de fonder la réhabilitation sur des preuves évaluées, en prenant en compte l'intérêt patrimonial.

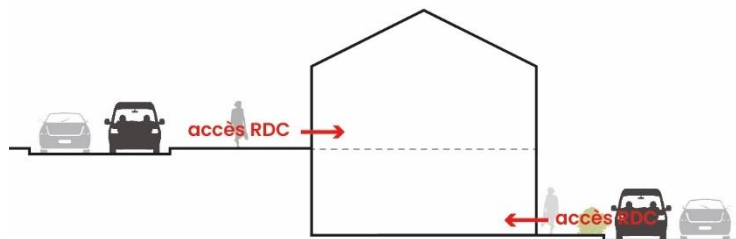
Restauration : Actions entreprises sur un bien en état stable ou stabilisé, dans le but d'en améliorer l'appréciation, la compréhension et/ou l'usage, tout en respectant son intérêt patrimonial et les matériaux et techniques utilisés.

Remblai (ou exhaussement) : Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou élever le sol.

Restanque : Muret en pierres sèches soutenant, à l'origine, une culture en terrasse.

Résidence démontable : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

Rez-de-chaussée : Niveau d'un bâtiment situé au niveau du sol, ou très légèrement surélevée ou surbaissée par rapport à celui-ci, comprenant généralement des espaces accessibles depuis la rue. Une construction s'inscrivant dans la pente peut avoir plusieurs rez-de-chaussée, conformément au schéma ci-dessous.



S

Serre : Structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois.

Stationnement en enfilade : Succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

Surface de plancher : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

T

Terrasse : Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane composée de matériaux divers ou maçonnée, posée sur une levée de terre, ou une structure porteuse. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou au sol en rez-de-chaussée.

Terrassement : Opération par laquelle on creuse et on déplace la terre et pouvant créer notamment des ouvrages en terre soit en remblai (exhaussement) soit en déblai (affouillement).

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Végétalisée : Surface recouverte par des végétaux.

Voie de desserte : Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des senties et des voies express, à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

ARTICLE 6 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUXQUELLES FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DE PLU

1. LES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différenciées par destinations ou sous-destinations. Le code de l'urbanisme définit cinq destinations de construction, catégorisées en sous-destinations ([articles R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme](#)) :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Pour plus de clarté, le tableau ci-après donne, à titre indicatif, la définition des destinations et sous-destinations.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (ceci inclut donc les annexes).

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière (1° de l'article R. 151-27 du CU) Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation (2° de l'article R. 151-27 du CU) Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » (notamment maisons individuelles et immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie).

Commerce et activités de services (3° de l'article R. 151-27 du CU) Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Equipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du CU) Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements 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	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (5° de l'article R. 151-27 du CU) Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

2. LES TYPES D'ACTIVITES AUXQUELS FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DU PLU

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent également être différenciées par type d'activité. Les définitions ci-après permettent d'explicitier les types d'activités règlementées dans le présent PLU.

Activité à haute valeur ajoutée : Activités de production, de services ou de prestations intellectuelles, ayant trait à des activités de pointe ou de niche, à de la recherche et développement, au tertiaire supérieur (finance, audit et conseil, activité juridique, communication, marketing, numérique ...), sièges sociaux, centres de décisions, ... Les activités ciblées ici, notamment industrielles, ne doivent pas générer de nuisances importantes.

Activité pastorale : Activité d'élevage valorisant par le seul pâturage les ressources fourragères spontanées des espaces naturels. Ces surfaces pastorales assurent tout ou une partie de l'alimentation des troupeaux. Cette activité de production peut s'exercer sur des surfaces pastorales proches des sièges d'exploitation ou s'organiser à l'échelle régionale ou interrégionale en ayant recours aux transhumances estivales ou hivernales.

Camping et caravanage : Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Hébergement médicalisé : Un hébergement médicalisé sera dans le présent règlement entendu au sens des rubriques suivantes de la convention collective nationale de l'hospitalisation privée du 18 avril 2002 :

- u 87.10A : hébergement médicalisé pour personnes âgées ;
- u 87.10B : hébergement médicalisé pour enfants handicapés ;
- u 87.10C : hébergement médicalisé pour adultes handicapés et autres hébergement médicalisé ;
- u 87.30A : hébergement social pour personnes âgées ;
- u 88.10B : accueil ou accompagnement sans hébergement d'adultes handicapés ou de personnes âgées.

Logement des travailleurs saisonniers : Logements permettant de répondre aux besoins des travailleurs saisonniers, et devant correspondre à des logements pouvant être pris en compte dans la convention prévue par l'article **L301-4-1 du code de la construction et de l'habitation**.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des règles qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone, notamment la disposition générale 2.13.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA1, UA2 ET UA3

Zones Ua correspondant à des secteurs du centre de Saint-Raphaël majoritairement contenus dans le périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable), de forte densité, et caractérisés par des implantations des constructions à l'alignement des voies et en ordre continu, avec une large mixité fonctionnelle. Elles se déclinent en :

- **Zone Ua1** : Correspondant à la ville quadrillée et à sa continuité vers le sud-est le long du Boulevard du Général de Gaulle et de l'Avenue des Chèvrefeuilles, caractérisée par des hauteurs importantes ;
- **Zone Ua2** : Correspondant à une vaste zone de faubourgs, caractérisée par une certaine hétérogénéité (époques de construction, hauteurs ...) zone concernée en partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielle » n°1 dite « secteur centre » ;
- **Zone Ua3** : Correspondant au castrum (vieille ville) et une partie du quartier de la Marine (secteur Guilbaud) dont l'évolution doit être limitée en lien avec le site patrimonial remarquable et le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (SPR/PVAP).

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. UA1/UA2/UA3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zones Ua1, Ua2, Ua3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

■ **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues 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.

■ Conditions particulières

La sous-destination **autres hébergements touristiques** est autorisée à condition de ne pas prendre la forme d'une activité de camping, de caravanning ou de parcs résidentiels de loisirs.

2. UA1/UA2/UA3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination des constructions et installations correspondant aux sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques** est interdit, sauf pour la création :

- u De surfaces correspondant à la destination **habitation** à condition (non cumulative) :
 - o D'être des logements des travailleurs saisonniers dans la limite de 5 % de la surface de plancher correspondant à la sous-destination hôtels ou autres hébergements touristiques existante ou à créer ;
 - o D'être 1 logement de fonction maximum, de 80 m² de surface de plancher et d'emprise au sol maximum (y compris l'existant) ;
- u De surfaces correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition** dans la limite de 25 % de la surface de plancher correspondant à la sous-destination hôtels ou autres hébergements touristiques existante ou à créer.

Les constructions et installations correspondant à la sous-destination « **hôtels** » ainsi que celle correspondant à la sous-destination « **autres hébergements touristiques** » peuvent changer de destination entre elles.

Ces règles sont applicables y compris en cas de démolition - reconstruction sur une unité foncière existante au moment de l'approbation du PLU, sur les extensions et annexes éventuellement créées, sur ses éventuelles futures divisions ...

-

Pour les opérations comprenant plus de 500 m² de surface de plancher correspondant aux sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques**, l'équivalent d'un minimum de 5% de cette surface de plancher devra être créée afin de réaliser des logements des travailleurs saisonniers (ces 5 % incluant les espaces communs dédiés aux saisonniers).

En cas d'extension et/ou d'annexe de plus de 500 m² de surface de plancher cumulée d'une construction existante (légalement édictée) répondant à ces mêmes sous-destinations, la surface retenue sera celle de l'ensemble de la construction (construction existante + annexe(s) et/ou extension).

Nb : Ces logements des travailleurs saisonniers n'ont pas forcément à être réalisés dans le volume de la construction correspondant à la sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques.

■ Mixité sociale

Les dispositions prévues par l'article 3.7 des dispositions générales sont applicables sur les secteurs de servitude de mixité sociale (SMS).

En dehors de ces servitudes de mixité sociale (SMS), pour toute opération de construction d'immeubles collectifs, dès 12 logements ou comprenant plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 50% des logements familiaux devront correspondre aux typologies de

logements définies au sens de l'article L.302-5 du CCH permettant de répondre aux objectifs de la loi SRU ou toute obligation légale ultérieure.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. UA1/UA2/UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

▪ Hauteur maximale des constructions

En zone Ua1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15.00 m.

En zone Ua2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m.

En zone Ua3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9.00 m.

▪ Implantation des constructions

Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement du nu des façades existantes mitoyennes, sauf :

- Pour les balcons qui pourront à partir du niveau R+1 s'implanter en survol du domaine public, sur une profondeur maximum de 0.80 m et à condition dans tous les cas, de ne pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile ... (sur les voies départementales le règlement de voirie départemental devra être respecté. Il peut être plus restrictif) ;
- Par rapport à la limite légale du chemin de fer depuis laquelle le recul fixé par l'avis du gestionnaire devra être respecté ;
- Pour les parties de bâtiment, annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères pour lesquels l'implantation devra se faire sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicule de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte ...), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée.

Par rapport aux limites séparatives :

- Toute nouvelle construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, et doit s'inscrire sur une bande de 17m de profondeur à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.
- Au-delà des 17m, l'espace sera laissé libre de toute construction.

- u Dans le cas où les limites séparatives sont contiguës avec une autre zone du PLU, la distance à respecter entre la nouvelle construction et la limite séparative sera de :
 - o 4m par rapport à l'ensemble des zones Ub ;
 - o 6m par rapport à l'ensemble des zones Uvj.

Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait.

4. UA1/UA2/UA3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ces zones sont très majoritairement concernées par un site patrimonial Remarquable (SPR) (et un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) lorsque celui-ci sera rendu opposable). Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis et règles spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres.

L'ensemble des projets, 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.

▪ Complément concernant les caractéristiques des toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

Les toitures monopente sont interdites, sauf dans le cas de constructions existantes présentant une telle toiture, qui pourra être restaurée, rénovée, voire légèrement surélevée uniquement dans le cadre d'une isolation ; ou prolongée dans le cadre d'une extension, sans en augmenter la hauteur.

Les toitures terrasses seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les panneaux solaires qui devront être intégrés à la composition d'ensemble.

▪ Complément concernant les caractéristiques devantures commerciales

Les devantures commerciales devront :

- u S'intégrer à la composition de la façade ;
- u Intégrer les ventilations dans la devanture ou dans un coffrage ;
- u Aligner les enseignes ;
- u Être installées en feuillure (en retrait du nu de la façade) ; ou en applique (en saillie d'une quinzaine de centimètres par rapport au nu de la façade), uniquement si cette disposition ne supprime pas des éléments de décoration devant rester visible.

▪ Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...

Les fermetures 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement :

- u Être composées, avec une hauteur maximale de 1.90 m :
 - o Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m) surmonté d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'une haie vive ;
- u Être composées, avec une hauteur maximale de 1.70 m :
 - o Soit d'un mur en enduit, pierre locale, ou placage pierre dans des aspect et une mise en œuvre proche des pierres locales ;
 - o Soit de panneaux pleins ou ajourés, posés ou non sur un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m), et d'un aspect permettant leur intégration dans le contexte paysager et bâti ;
- u Présenter, lorsque le dispositif n'est pas perméable, un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

Dans tous les cas :

- u Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces mixtes et conserver un port libre ;
- u Les bâches plastiques, filets brise vues, canisses, imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type sont interdits ;
- u Les portails devront être en harmonie avec la clôture ;
- u 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 1.90 m.

5. UA1/UA2/UA3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces verts de pleine terre doivent comporter au moins 1 arbre par tranche de 50 m² (qui peuvent être plantés librement sur l'ensemble de cet espace), ceux-ci devant présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre). Ce calcul comprend les arbres existants, dont le maintien doit être privilégié.

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

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre.

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

Les haies ne seront pas comptabilisées au titre du nombre d'arbres imposé ci-dessus.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

6. UA1/UA2/UA3 - STATIONNEMENT

▪ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé par destination ou sous-destination de construction est fixé ci-dessous. Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévation de construction existante et aux changements de destination. Pour les destinations conservées, le stationnement existant devra à minima être maintenu.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites dans tous les cas, sauf pour les constructions individuelles à destination d'habitation pour lesquelles elles sont limitées à 2 par construction principale.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement <u>minimum</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	/
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	<u>Règle générale :</u> 2 places de stationnement par logement. <u>Places visiteurs :</u> - u Pour les immeubles collectifs (règles cumulatives) : - o Jusqu'à 20 logements : 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés ; - o Au-delà de 20 logements : 1 place visiteur par tranche de 10 logements créés ; - u Pour les logements individuels : Dès 300 m² de surface de plancher révolue, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. <u>Logement locatif social :</u> 1 place de stationnement par logement. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.
	Hébergement	<u>Règle générale :</u> 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement créées. <u>Pour les résidences étudiantes et universitaires :</u> 1 place de stationnement par tranche de 2 unités d'hébergement créées. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher révolue.
	Restauration	Dès 50 m ² de surface de plancher de salle de restaurant révolue, 1 place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant entamée. <i>(non réglementé en dessous de 50 m² de surface de plancher de salle)</i>
	Commerce de gros	/
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher révolue.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement <u>minimum</u>
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.
	Hôtels	1 place de stationnement par chambre.
	Autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par tranche de 45 m2 de surface de plancher entamée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de plancher entamée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.

▪ **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. UA1/UA2/UA3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. UA1/UA2/UA3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub1, Ub2, Ub3 ET Ub4

Zones Ub correspondant à des secteurs à caractère résidentiel essentiellement sous forme de bâtiments collectifs. Elles se déclinent en :

- **Zone Ub1** : Correspondant à la première couronne nord du centre-ville, avec la densité la plus élevée et un potentiel de renouvellement urbain ;
- **Zone Ub2** : Correspondant à deux secteurs en marge du centre-ville, dont les éventuelles évolutions doivent conduire à une forme intermédiaire d'un côté avec les faubourgs (Les Iscles) et de l'autre avec le secteur de ville jardin (autour de l'Avenue des Chèvrefeuilles),
- **Zone Ub3** : Correspondant à plusieurs secteurs périphériques de collectifs moins denses (hors ville jardin),
- **Zone Ub4** : Correspondant à des polarités de quartier, notamment autour des gares, qui ont vocation à pouvoir évoluer dans une densification maîtrisée cohérente avec les capacités de transport.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. Ub1/Ub2/Ub3/Ub4 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zones Ub1, Ub2, Ub3, Ub4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

▪ **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues 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.

▪ **Conditions particulières**

La sous-destination **autres hébergements touristiques** est autorisée à condition de ne pas prendre la forme d'une activité de camping, de caravanning ou de parcs résidentiels de loisirs.

2. Ub1/Ub2/Ub3/Ub4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

▪ **Mixité fonctionnelle**

Le changement de destination des constructions et installations correspondant aux sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques** est interdit, sauf pour la création :

- De surfaces correspondant à la destination **habitation** à condition (non cumulative) :
 - D'être des logements des travailleurs saisonniers dans la limite de 5 % de la surface de plancher correspondant à la sous-destination hôtels ou autres hébergements touristiques existante ou à créer ;
 - D'être 1 logement de fonction maximum, de 80 m² de surface de plancher et d'emprise au sol maximum (y compris l'existant) ;
- De surfaces correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition** dans la limite de 25 % de la surface de plancher correspondant à la sous-destination hôtels ou autres hébergements touristiques existante ou à créer.

Les constructions et installations correspondant à la sous-destination « **hôtels** » ainsi que celle correspondant à la sous-destination « **autres hébergements touristiques** » peuvent changer de destination entre elles.

Ces règles sont applicables y compris en cas de démolition - reconstruction sur une unité foncière existante au moment de l'approbation du PLU, sur les extensions et annexes éventuellement créées, sur ses éventuelles futures divisions ...

Pour les opérations comprenant plus de 500 m² de surface de plancher correspondant aux sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques**, l'équivalent d'un minimum de 5% de cette surface de plancher devra être créée afin de réaliser des logements des travailleurs saisonniers (ces 5 % incluant les espaces communs dédiés aux saisonniers).

En cas d'extension et/ou d'annexe de plus de 500 m² de surface de plancher cumulée d'une construction existante (légalement édifiée) répondant à ces mêmes sous-destinations, la surface retenue sera celle de l'ensemble de la construction (construction existante + annexe(s) et/ou extension).

Nb : Ces logements des travailleurs saisonniers n'ont pas forcément à être réalisés dans le volume de la construction correspondant à la sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques.

▪ **Mixité sociale**

Les dispositions prévues par l'article 3.7 des dispositions générales sont applicables sur les secteurs de mixité sociale (SMS).

En dehors de ces servitudes de mixité sociale (SMS), pour toute opération de construction d'immeubles collectifs, dès 12 logements ou comprenant plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 50% des logements familiaux devront correspondre aux typologies de logements définies au sens de l'article L.302-5 du CCH permettant de répondre aux objectifs de la loi SRU ou toute obligation légale ultérieure.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. Ub1/Ub2/Ub3/Ub4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ **Emprise au sol maximale des constructions**

En zone Ub1, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 %.

En zones Ub2, Ub3 et Ub4, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 %.

▪ **Hauteur maximale des constructions**

En zone Ub1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15.00 m.

En zones Ub2 et Ub3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m.

En zone Ub4, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9.00 m.

▪ **Implantation des constructions**

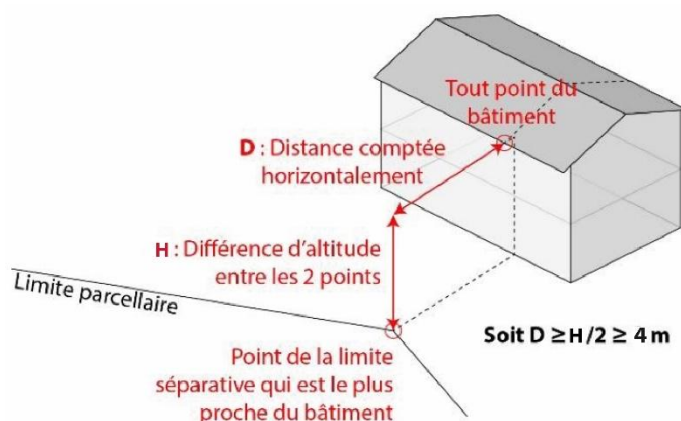
Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- A au moins 10.00 m en retrait de l'alignement de la route départementale 559 ;
- A au moins 4.00 m par rapport à la limite légale du chemin de fer ;
- A au moins 6.00 m en retrait de l'alignement des autres voies, sauf :
 - En zone Ub2, où ce retrait minimal est porté à 3.00 m ;
 - Pour les piscines et leurs plages qui pourront être implantées à au moins 4.00 m en retrait uniquement en zone Ub4 ;

- Pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères, qui devront être implantés à une distance maximale de 2.00 m de l'alignement de la voie dédiée au passage des véhicules de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte ...), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée (la disposition générale 2.7 doit également être respectée) ;
- Pour les boîtes aux lettres (BAL) qui pourront s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives, la distance (D) horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) avec un minimum de 4.00 m, sauf pour les éléments suivants qui pourront s'implanter librement :

- u Boîtes aux lettres (BAL) ;
- u Annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères (dans le respect de la disposition générale 2.3), sauf pour les immeubles collectifs pour lesquels le retrait minimum est porté à 2.00 m.



Par rapport aux autres constructions situées sur une même propriété, dès lors que les constructions ne sont pas mitoyennes ou accolées, les constructions principales doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions concernées, avec un minimum de 8.00 m.

Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait.

4. Ub1/Ub2/Ub3/Ub4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis et règles spécifiques notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés aux périmètres de monuments historiques, à un site patrimonial remarquable (et Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) lorsqu'ils seront rendus opposables), au site classé ou aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

Les toitures monopente sont interdites, sauf dans le cas de constructions existantes présentant une telle toiture, qui pourra être restaurée, rénovée, voire légèrement surélevée uniquement dans le cadre d'une isolation ; ou prolongée dans le cadre d'une extension, sans en augmenter la hauteur.

Le dernier niveau de toiture terrasse sera inaccessible sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les panneaux solaires qui devront être intégrés à la composition d'ensemble.

■ **Complément concernant les caractéristiques devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront :

- S'intégrer à la composition de la façade ;
- Intégrer les ventilations dans la devanture ou dans un coffrage ;
- Aligner les enseignes ;

Être installées en feuillure (en retrait du nu de la façade) ; ou en applique (en saillie d'une quinzaine de centimètres par rapport au nu de la façade), uniquement si cette disposition ne supprime pas des éléments de décoration devant rester visible.

■ **Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...**

Les fermetures 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement :

- Être d'une hauteur maximale de 1.90 m ;
- Être composées :
 - Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m) surmonté d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'une haie vive.
- Présenter, lorsque le dispositif n'est pas perméable, un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

Dans tous les cas :

- u Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces mixtes et conserver un port libre ;
- u Les bâches plastiques, filets brise vues, plaques métalliques, canisses, imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type sont interdits ;
- u Les portails devront être en harmonie avec la clôture ;
- u 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 1.90 m.

5. Ub1/Ub2/Ub3/Ub4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts de pleine terre ne pourra être inférieur à :

- 40 % en zones Ub1, Ub2 et Ub3 ;
- 50 % en zone Ub4.

Il peut être admis, dans la limite de 10% de la surface réservée aux espaces verts de pleine terre, la construction de parkings enterrés, de bassins de rétention des eaux pluviales enterrés et ouvrages de défense extérieure contre l'incendie, à condition que la hauteur de terre qui les recouvre soit d'au minimum 0.70 m.

Ces espaces verts de pleine terre doivent comporter au moins 1 arbre par tranche de 50 m² (qui peuvent être plantés librement sur l'ensemble de cet espace), ce calcul comprenant les arbres existants. Les arbres plantés devront respecter la règle suivante :

- u Au moins 2/3 des arbres présentant 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre), et d'essences permettant d'atteindre une hauteur minimum de l'ordre de 5.00 m à maturité (arbres de grand développement) ;
- u Le 1/3 restant devant présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre).

Le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre.

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

Pour les nouvelles plantations, la distance d'implantation entre deux arbres de grand développement devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5.00 m.

Les aires de stationnement non couvertes et correspondant à des immeubles collectifs ou à des aires de stationnements mutualisées doivent comporter un arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées. Ces arbres devront présenter 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre) au moment de la plantation ou du maintien sur le terrain (arbres de grand développement).

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

Les aires de stationnement et toitures terrasses végétalisées ne sont pas prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

Les haies ne seront pas comptabilisées au titre du nombre d'arbres imposé ci-dessus.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Les règles ci-dessus, à l'exception du pourcentage d'espaces vert de pleine terre, peuvent ne pas être respectées afin de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels (*voir dispositions générales*) et notamment :

- Le respect du PPRif ;
- Le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'impossibilité de concilier les obligations de cet article et les contraintes liées aux risques devra être dûment justifiée, et les solutions alternatives sur le terrain de projet devront avoir été étudiées (positionnement des constructions, densité moindre, dimension des constructions, nombre d'annexes ...). Si cette impossibilité est avérée, le projet pourra être accordé à condition de se rapprocher le plus possible des règles édictées (densité d'arbre, éloignement, préservation des sujets ...).

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes (légalement édifiées) et pour lesquelles le % d'espaces verts de pleine terre ne serait pas atteint et/ou la proportion d'arbres existants ne serait pas respectée, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourra toutefois être autorisé dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts de pleine terre et/ou la proportion d'arbres ne seraient pas réduits.

6. Ub1/Ub2/Ub3/Ub4 - STATIONNEMENT

▪ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé par destination ou sous-destination de construction est fixé ci-dessous. Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévation de construction existante et aux changements de destination. Pour les destinations conservées, le stationnement existant devra à minima être maintenu.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites dans tous les cas, sauf pour les constructions individuelles à destination d'habitation pour lesquelles elles sont limitées à 2 par construction principale.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	/
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	<u>Règle générale :</u> 2 places de stationnement par logement. <u>Places visiteurs :</u> - u Pour les immeubles collectifs (règles cumulatives) : - o Jusqu'à 20 logements : 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés ; - o Au-delà de 20 logements : 1 place visiteur par tranche de 10 logements créés ; - u Pour les logements individuels : Dès 300 m² de surface de plancher révolue, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. <u>Logement locatif social :</u> 1 place de stationnement par logement. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.
	Hébergement	<u>Règle générale :</u> 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement créées. <u>Pour les résidences étudiantes et universitaires :</u> 1 place de stationnement par tranche de 2 unités d'hébergement créées. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant entamée.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
	Commerce de gros	/
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.
	Hôtels	1 place de stationnement par chambre.
	Autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.

■ **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Ub1/Ub2/Ub3/Ub4 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. Ub1/Ub2/Ub3/Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

Gestion raisonnée des ressources en eau :

Pour toute création de surfaces imperméabilisées de plus de 50 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1m³ minimum (lorsque d'un stockage de 1m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Une capacité supérieure et proportionnée aux surfaces imperméabilisée et aux besoins, a minima, de l'entretien des espaces verts et du remplissage des piscines, est recommandée.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Zone Uc correspondant à la majeure partie du Boulevard Jean Moulin secteur à vocation mixte habitat et fonctions économique.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. Uc - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zone Uc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

- **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, ou la sécurité de la zone.

- **Conditions particulières**

La sous-destination **exploitation agricole** est autorisée à condition d'être uniquement située sur une unité foncière concernée par des constructions correspondant à cette sous-destination au moment de l'approbation du PLU.

2. Uc - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Mixité fonctionnelle**

Les rez-de-chaussée (RDC) de toute construction doivent obligatoirement correspondre à l'une des sous-destinations suivantes : **artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration**, sauf pour la sous-destination **exploitation agricole**.

De fait, les **autres destinations autorisées sur la zone** ne le sont qu'à partir du niveau R+1 (ces niveaux peuvent néanmoins changer de destination pour les constructions existantes (légalement édifiées), y compris si le RDC ne présente pas une des destinations prévues dans l'alinéa précédent).

- **Mixité sociale**

Les dispositions prévues par l'article 3.7 des dispositions générales sont applicables sur les secteurs de mixité sociale (SMS).

En dehors de ces servitudes de mixité sociale (SMS), pour toute opération de construction d'immeubles collectifs, dès 12 logements ou comprenant plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 50% des logements familiaux devront correspondre aux typologies de logements définies au sens de l'article L.302-5 du CCH permettant de répondre aux objectifs de la loi SRU ou toute obligation légale ultérieure.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. Uc - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 %.

■ Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m.

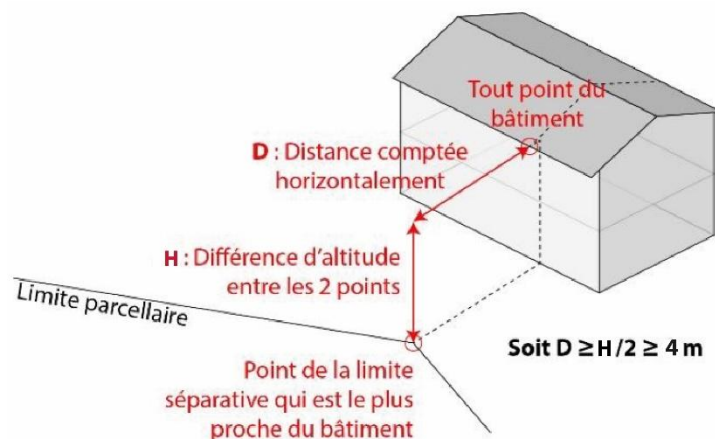
■ Implantation des constructions

Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à au moins 4.00 m en retrait de l'alignement, sauf :

- u Pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères, qui devront être implantés à une distance maximale de 2.00 m de l'alignement de la voie dédiée au passage des véhicules de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte ...), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée (la disposition générale 2.7 doit également être respectée) ;
- u Pour les boîtes aux lettres (BAL) qui pourront s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives, la distance (D) horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) avec un minimum de 4.00 m, sauf pour les éléments suivants qui pourront s'implanter librement :

- u Boîtes aux lettres (BAL) ;
- u Annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères (dans le respect de la disposition générale 2.3), sauf pour les immeubles collectifs pour lesquels le retrait minimum est porté à 2.00 m.



Par rapport aux autres constructions situées sur une même propriété, dès lors que les constructions ne sont pas mitoyennes ou accolées, les constructions principales doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions concernées, avec un minimum de 8.00 m.

Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait.

4. Uc - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble des projets, 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

Les toitures monopente sont interdites, sauf dans le cas de constructions existantes présentant une telle toiture, qui pourra être restaurée, rénovée, voire légèrement surélevée uniquement dans le cadre d'une isolation ; ou prolongée dans le cadre d'une extension, sans en augmenter la hauteur.

Les toitures terrasses seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les panneaux solaires qui devront être intégrés à la composition d'ensemble.

■ **Complément concernant les caractéristiques devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront :

- u S'intégrer à la composition de la façade ;
- u Intégrer les ventilations dans la devanture ou dans un coffrage ;
- u Aligner les enseignes ;
- u Être installées en feuillure (en retrait du nu de la façade) ; ou en applique (en saillie d'une quinzaine de centimètres par rapport au nu de la façade), uniquement si cette disposition ne supprime pas des éléments de décoration devant rester visible.

■ **Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...**

Les fermetures 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement :

- u Être d'une hauteur maximale de 1.90 m ;
- u Être composées :
 - o Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m) surmonté d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'une haie vive.

- ▮ Présenter, lorsque le dispositif n'est pas perméable, un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

Dans tous les cas :

- ▮ Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces mixtes et conserver un port libre ;
- ▮ Les bâches plastiques, filets brise vues, plaques métalliques, canisses, imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type sont interdits ;
- ▮ Les portails devront être en harmonie avec la clôture ;
- ▮ 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 1.90 m.

5. Uc - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts de pleine terre ne pourra être inférieur à 40 %.

Il peut être admis, dans la limite de 10% de la surface réservée aux espaces verts de pleine terre, la construction de parkings enterrés, de bassins de rétention des eaux pluviales enterrés et ouvrages de défense extérieure contre l'incendie, à condition que la hauteur de terre qui les recouvre soit d'au minimum 0.70 m.

Ces espaces verts de pleine terre doivent comporter au moins 1 arbre par tranche de 50 m² (qui peuvent être plantés librement sur l'ensemble de cet espace), ce calcul comprenant les arbres existants. Les arbres plantés devront respecter la règle suivante :

- ▮ Au moins 2/3 des arbres présentant 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre), et d'essences permettant d'atteindre une hauteur minimum de l'ordre de 5.00 m à maturité (arbres de grand développement) ;
- ▮ Le 1/3 restant devant présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre).

Le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre.

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

Pour les nouvelles plantations, la distance d'implantation entre deux arbres de grand développement devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5.00 m.

Les aires de stationnement non couvertes et correspondant à des immeubles collectifs ou à des aires de stationnements mutualisées doivent comporter un arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées. Ces arbres devront présenter 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre) au moment de la plantation ou du maintien sur le terrain (arbres de grand développement).

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

Les aires de stationnement et toitures terrasses végétalisées ne sont pas prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

Les haies ne seront pas comptabilisées au titre du nombre d'arbres imposé ci-dessus.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Les règles ci-dessus, à l'exception du pourcentage d'espaces vert de pleine terre, peuvent ne pas être respectées afin de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels (*voir dispositions générales*) et notamment :

- Le respect du PPRif ;
- Le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'impossibilité de concilier les obligations de cet article et les contraintes liées aux risques devra être dûment justifiée, et les solutions alternatives sur le terrain de projet devront avoir été étudiées (positionnement des constructions, densité moindre, dimension des constructions, nombre d'annexes ...). Si cette impossibilité est avérée, le projet pourra être accordé à condition de se rapprocher le plus possible des règles édictées (densité d'arbre, éloignement, préservation des sujets ...).

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes (légalement édifiées) et pour lesquelles le % d'espaces verts de pleine terre ne serait pas atteint et/ou la proportion d'arbres existants ne serait pas respectée, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourra toutefois être autorisé dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts de pleine terre et/ou la proportion d'arbres ne seraient pas réduits.

6. Uc - STATIONNEMENT

▪ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé par destination ou sous-destination de construction est fixé ci-dessous. Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévation de construction existante et aux changements de destination. Pour les destinations conservées, le stationnement existant devra à minima être maintenu.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites dans tous les cas, sauf pour les constructions individuelles à destination d'habitation pour lesquelles elles sont limitées à 2 par construction principale.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	<u>Règle générale :</u> 2 places de stationnement par logement. <u>Places visiteurs :</u> ▫ Pour les immeubles collectifs (règles cumulatives) : ○ Jusqu'à 20 logements : 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés ; ○ Au-delà de 20 logements : 1 place visiteur par tranche de 10 logements créés ; ▫ Pour les logements individuels : Dès 300 m² de surface de plancher révolue, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. <u>Logement locatif social :</u> 1 place de stationnement par logement. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
	Hébergement	<u>Règle générale :</u> 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement créées. <u>Pour les résidences étudiantes et universitaires :</u> 1 place de stationnement par tranche de 2 unités d'hébergement créées. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant entamée.
	Commerce de gros	/
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.
	Hôtels	/
	Autres hébergements touristiques	/
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement <u>minimum</u>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.

▪ **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Uc - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. Uc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

Gestion raisonnée des ressources en eau :

Pour toute création de surfaces imperméabilisées de plus de 50 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1m³ minimum (lorsque d'un stockage de 1m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Une capacité supérieure et proportionnée aux surfaces imperméabilisée et aux besoins, a minima, de l'entretien des espaces verts et du remplissage des piscines, est recommandée.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCAMP

Zone Ucamp correspondant aux campings/caravanings existants en zone urbanisée, dont la vocation devra être conservée, tout en permettant le développement de l'activité.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. UCAMP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zone Ucamp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

▪ **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues 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.

▪ **Conditions particulières**

La sous-destination **autres hébergements touristiques** est autorisée uniquement sous forme de camping, de caravanning ou de parcs résidentiels de loisirs (PRL).

Sont également autorisés dans la limite de 30 % d'emprise au sol :

- u Les sous-destinations artisanat et commerce de détail et restauration à condition d'être liées et nécessaires à une activité de camping, de caravanning ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- u Dans la limite cumulative d'une augmentation de 30 % de la surface de plancher existante (légalement édifiée) au moment de l'approbation du PLU et sans dépasser 10 % d'emprise au sol et 2700 m² surface de plancher :
 - o L'aménagement et l'extension des bâtiments principaux nécessaires à l'exploitation du camping ;
 - o La construction de logements de fonction et de logements des travailleurs saisonniers, absolument indispensables à l'exploitation du camping, caravanning ou PRL et sans possibilité de changement d'affectation ;
 - o La construction d'équipements communs (sanitaires, accueil et autres commodités) et de locaux nécessaires à l'exploitation du camping.

2. UCAMP - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. UCAMP - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ **Emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé (voir conditions particulières fixées à l'article 1).

▪ **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 m, sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est fixée à 3.50 m.

■ **Implantation des constructions**

Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- u A au moins 10.00 m de l'alignement de la route départementale 559 ;
- u A au moins 4.00 m par rapport à la limite légale du chemin de fer ;
- u A au moins 6.00 m en retrait de l'alignement des autres voies, sauf :
 - o Pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères, qui devront être implantés à une distance maximale de 2.00 m de l'alignement de la voie dédiée au passage des véhicules de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte ...), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée (la disposition générale 2.7 doit également être respectée) ;
 - o Pour les boîtes aux lettres (BAL) qui pourront s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 6.00 m de celles-ci, sauf les éléments suivants qui pourront s'implanter :

- u Librement pour les boîtes aux lettres (BAL) ;
- u A au moins 2.00 m pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères (dans le respect de la disposition générale 2.3).

Par rapport aux autres constructions située sur une même propriété, l'implantation est libre.

Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait.

4. UCAMP - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent faire l'objet d'avis et de règles spécifiques en ce qui concerne le bâti et les espaces libres, notamment liés aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des toitures**

A l'exception des habitations légères de loisirs (HLL) et des résidences mobiles de loisirs :

- u La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente) ;

- u Les toitures monopente sont interdites, sauf dans le cas de constructions existantes présentant une telle toiture, qui pourra être restaurée, rénovée, voire légèrement surélevée uniquement dans le cadre d'une isolation ; ou prolongée dans le cadre d'une extension, sans en augmenter la hauteur ;
- u Les toitures terrasses seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les panneaux solaires qui devront être intégrés à la composition d'ensemble.

▪ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement :

- u Être d'une hauteur maximale de 1.90 m ;
- u Être composées :
 - o Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m) surmonté d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'une haie vive.
- u Présenter, lorsque le dispositif n'est pas perméable, un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

Dans tous les cas :

- u Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces mixtes et conserver un port libre ;
- u Les bâches plastiques, filets brise vues, plaques métalliques, canisses, imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type sont interdits ;
- u Les portails devront être en harmonie avec la clôture ;
- u 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 1.90 m.

5. UCAMP - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Chaque arbre planté devra présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre).

Le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre.

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

Les aires de stationnement non couvertes et correspondant à des aires de stationnements mutualisées doivent comporter un arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées. Ces arbres devront présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre) au moment de la plantation ou du maintien sur le terrain (arbres de grand développement).

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas être respectées afin de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels (*voir dispositions générales*) et notamment :

- Le respect du PPRif ;
- Le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'impossibilité de concilier les obligations de cet article et les contraintes liées aux risques devra être dûment justifiée, et les solutions alternatives sur le terrain de projet devront avoir été étudiées (positionnement des constructions, densité moindre, dimension des constructions, nombre d'annexes ...). Si cette impossibilité est avérée, le projet pourra être accordé à condition de se rapprocher le plus possible des règles édictées (densité d'arbre, éloignement, préservation des sujets ...).

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

6. UCAMP - STATIONNEMENT

▪ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé par destination ou sous-destination de construction est fixé ci-dessous. Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévation de construction existante et aux changements de destination. Pour les destinations conservées, le stationnement existant devra à minima être maintenu.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	/
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	/
	Hébergement	/
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	/
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant entamée.
	Commerce de gros	/
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/
	Cinéma	/
	Hôtels	/
	Autres hébergements touristiques	Pour les campings, caravanings ou parcs résidentiels de loisirs : - 1 place de stationnement pour 3 emplacements de tente ; - 1 place par résidence mobile de loisir, HLL, ..., le nombre de place devant dans tous les cas répondre aux besoins de l'ensemble de l'activité.
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	/
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	/
	Centre de congrès et d'exposition	/

■ **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. UCAMP - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. UCAMP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

Gestion raisonnée des ressources en eau :

Pour toute création de surfaces imperméabilisées de plus de 50 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1m³ minimum (lorsque d'un stockage de 1m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Une capacité supérieure et proportionnée aux surfaces imperméabilisée et aux besoins, a minima, de l'entretien des espaces verts et du remplissage des piscines, est recommandée.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCIM

Zone Ucim correspondant aux cimetières existants et crématoriums en zone urbanisée, leurs éventuelles extensions et leurs aménagements connexes.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. UCIM - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zone Ucim
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé sous condition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

- **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues 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.

- **Conditions particulières**

La destination **équipements d'intérêt collectif et services publics** est autorisée uniquement à condition d'être dédiée à l'évolution et à la création de cimetières et crématoriums, et de leurs équipements connexes (stationnement, accès, équipements techniques, gestion des risques...).

2. UCIM - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. UCIM - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

4. UCIM - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble des projets, 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.

5. UCIM - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales s'appliquent.

6. UCIM - STATIONNEMENT

- **Stationnement des véhicules motorisés**

Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.

- **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. UciM - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. UciM - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue1, Ue2, Ue3, Ue4, Ue5, Ue6, Ue7 ET Ue8

Zones Ue correspondant aux différentes zones et polarités économiques de la commune, Elles se déclinent en :

- **Zone Ue1** : zone du Cerceron, présentant une mixité de fonctions économiques, logique à maintenir et renforcer ;
- **Zone Ue2** : zone des Genêts présentant une mixité de fonctions économiques, l'orientation vers activités de l'artisanat est renforcée ;
- **Zone Ue3** : zone d'Epsilon II qui accueille des fonctions tertiaires, logique maintenue ;
- **Zone Ue4** : petites polarités de commerces et services de proximité, logique maintenue ;
- **Zone Ue5** : zones économiques existantes (une partie d'Epsilon I et de l'Aspé) qui resteront dédiées aux activités commerciales ;
- **Zone Ue6** : zones Epsilon II et III dont la vocation de pôle santé est confortée ;
- **Zones Ue7** : zone Epsilon I où les activités à forte valeur ajoutée sont favorisées ;
- **Zone Ue8** : zone du Grenouillet orientée vers les besoins des artisans.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. Ue1/ Ue2 / Ue3/ Ue4/ Ue5/ Ue6/ Ue7/ Ue8 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zone Ue1	Zone Ue2	Zone Ue3	Zone Ue4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisé	Autorisé
	Restauration	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone Ue1	Zone Ue2	Zone Ue3	Zone Ue4
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisé	Autorisé
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hôtels	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite	Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite	Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite	Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit
	Entrepôt	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit
	Bureau	Autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisé	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone Ue5	Zone Ue6	Zone Ue7	Zone Ue8
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Habitation	Logement	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hébergement	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Restauration	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone Ue5	Zone Ue6	Zone Ue7	Zone Ue8
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisés sous conditions	Interdit
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Hôtels	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite	Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite	Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite	Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Autorisés sous conditions	Autorisé
	Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
	Bureau	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisés sous conditions	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

▪ **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité de la zone.

▪ **Conditions particulières**

Dans la zone Ue2, les **sous-destinations artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau** sont uniquement autorisées sous la forme d'extensions et d'annexes aux constructions existantes (légalement édifiées), dans la limite de 50% de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU.

Dans la zone Ue6 :

- La **sous-destination hébergement** n'est autorisée qu'à condition de concerner des hébergements médicalisés.
- Les **sous-destinations activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau** sont uniquement autorisées sous condition d'être liée aux secteurs/filières sanitaire et médico-social ; ou sous la forme d'extensions et d'annexes aux constructions existantes (légalement édifiées), dans la limite de 50% de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU ;

Dans la zone Ue7 les **sous-destinations activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie et bureau** sont uniquement autorisées sous condition d'être des activités à haute valeur ajoutée ; ou sous la forme d'extensions et d'annexes aux constructions existantes (légalement édifiées), dans la limite de 50% de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU.

2. Ue1/ Ue2 / Ue3/ Ue4/ Ue5/ Ue6/ Ue7/ Ue8 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. Ue1/ Ue2 / Ue3/ Ue4/ Ue5/ Ue6/ Ue7/ Ue8 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 %, sauf en zone Ue4 où l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 %.

▪ Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9.00 m, sauf en zone Ue4 où cette hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 m.

▪ Implantation des constructions

Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- A au moins 10.00 m en retrait de l'alignement de la route départementale 100 ;
- A au moins 5.00 m en retrait de l'alignement des autres voies, sauf :
 - Pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères, qui devront être implantés à une distance maximale de 2.00 m de l'alignement de la voie dédiée au passage des véhicules de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte ...), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins

prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée (la disposition générale 2.7 doit également être respectée) ;

- Pour les boîtes aux lettres (BAL) qui pourront s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 4.00 m de celles-ci, sauf pour les éléments suivants qui pourront s'implanter :

- Librement pour les boîtes aux lettres (BAL) ;
- A au moins 2.00 m pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères (dans le respect de la disposition générale 2.3).

Par rapport aux autres constructions situées sur une même propriété, dès lors que les constructions ne sont pas mitoyennes ou accolées, les constructions principales doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions concernées, avec un minimum de 8.00 m.

Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait.

4. Ue1/ Ue2 / Ue3/ Ue4/ Ue5/ Ue6/ Ue7/ Ue8 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis et règles spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés aux périmètres de monuments historiques, à un Site patrimonial Remarquable (SPR) ou un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) lorsque ceux-ci seront rendus opposables, au site classé ou aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

■ Complément concernant les caractéristiques des toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

Les toitures monopente sont interdites, sauf dans le cas de constructions existantes présentant une telle toiture, qui pourra être restaurée, rénovée, voire légèrement surélevée uniquement dans le cadre d'une isolation ; ou prolongée dans le cadre d'une extension, sans en augmenter la hauteur.

Les toitures terrasses seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les panneaux solaires qui devront être intégrés à la composition d'ensemble.

■ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement :

- u Être composées, avec une hauteur maximale de 1.90 m :
 - o Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m) surmonté d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'une haie vive ;
- u Être composées (sauf en zone Ue4), avec une hauteur maximale de 1.70 m :
 - o Soit d'un mur en enduit, pierre locale, ou placage pierre dans des aspect et une mise en œuvre proche des pierres locales ;
 - o Soit de panneaux pleins ou ajourés, posés ou non sur un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m), et d'un aspect permettant leur intégration dans le contexte paysager et bâti.
- u Présenter, lorsque le dispositif n'est pas perméable, un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

Dans tous les cas :

- u Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces mixtes et conserver un port libre ;
- u Les bâches plastiques, filets brise vues, canisses, imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type sont interdits ;
- u Les portails devront être en harmonie avec la clôture ;
- u 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 1.90 m.
- u

5. Ue1/ Ue2 / Ue3/ Ue4/ Ue5/ Ue6/ Ue7/ Ue8 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts de pleine terre ne pourra être inférieur à 20 %.

Ces espaces verts de pleine terre doivent comporter au moins 1 arbre par tranche de 50 m² (qui peuvent être plantés librement sur l'ensemble de cet espace), ce calcul comprenant les arbres existants. Les arbres plantés devront respecter la règle suivante :

- u Au moins 2/3 des arbres présentant 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre), et d'essences permettant d'atteindre une hauteur minimum de l'ordre de 5.00 m à maturité (arbres de grand développement) ;

- u Le 1/3 restant devant présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre).

Le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre.

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

Pour les nouvelles plantations, la distance d'implantation entre deux arbres de grand développement devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5.00 m.

Les aires de stationnement non couvertes et correspondant à des immeubles collectifs ou à des aires de stationnements mutualisées doivent comporter un arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées. Ces arbres devront présenter 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre) au moment de la plantation ou du maintien sur le terrain (arbres de grand développement).

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

Les aires de stationnement et toitures terrasses végétalisées ne sont pas prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

Les haies ne seront pas comptabilisées au titre du nombre d'arbres imposé ci-dessus.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Les règles ci-dessus, à l'exception du pourcentage d'espaces vert de pleine terre, peuvent ne pas être respectées afin de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels (*voir dispositions générales*) et notamment :

- u Le respect du PPRif ;
- u Le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'impossibilité de concilier les obligations de cet article et les contraintes liées aux risques devra être dûment justifiée, et les solutions alternatives sur le terrain de projet devront avoir été étudiées (positionnement des constructions, densité moindre, dimension des constructions, nombre d'annexes ...). Si cette impossibilité est avérée, le projet pourra être accordé à condition de se rapprocher le plus possible des règles édictées (densité d'arbre, éloignement, préservation des sujets ...).

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes (légalement édifiées) et pour lesquelles le % d'espaces verts de pleine terre ne serait pas atteint et/ou la proportion d'arbres existants ne serait pas respectée, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourra toutefois être autorisé dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts de pleine terre et/ou la proportion d'arbres ne seraient pas réduits.

6. Ue1/ Ue2 / Ue3/ Ue4/ Ue5/ Ue6/ Ue7/ Ue8 - STATIONNEMENT

■ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé par destination ou sous-destination de construction est fixé ci-dessous. Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévation de construction existante et aux changements de destination. Pour les destinations conservées, le stationnement existant devra à minima être maintenu.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement <u>minimum</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	/
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	/
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement créées.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée.
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher de salle de restaurant entamée.
	Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 75 m ² de surface de plancher entamée.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée.
	Cinéma	/
	Hôtels	/
	Autres hébergements touristiques	/
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte
Autres activités des secteurs	Industrie	1 place de stationnement par tranche de 75 m ² de surface de plancher entamée.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations, pour : - Les véhicules de livraison et de service ; - Les véhicules du personnel.
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de surface de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	/

▪ **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Ue1/ Ue2 / Ue3/ Ue4/ Ue5/ Ue6/ Ue7/ Ue8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. Ue1/ Ue2 / Ue3/ Ue4/ Ue5/ Ue6/ Ue7/ Ue8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

Gestion raisonnée des ressources en eau :

Pour toute création de surfaces imperméabilisées de plus de 50 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1m³ minimum (lorsque d'un stockage de 1m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Une capacité supérieure et proportionnée aux surfaces imperméabilisée et aux besoins, a minima, de l'entretien des espaces verts et du remplissage des piscines, est recommandée.

CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEP

Zone Uep correspondant aux secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics, existants ou à créer.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. UEP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zone Uep
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

- **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues 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.

- **Conditions particulières**

Non réglementé.

2. UEP - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. UEP - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

4. UEP - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis et règles spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés aux périmètres de monuments historiques, à un site patrimonial remarquable (SPR) ou à un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) lorsque ceux-ci seront rendus opposables, ou aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

5. UEP - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales s'appliquent.

6. UEP - STATIONNEMENT

- **Stationnement des véhicules motorisés**

Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.

- **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. UEP - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. UEP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UGP

Zone Ugp correspondant aux espaces bâtis du Port de Santa Lucia caractérisés par des commerces, hébergement hôtelier et équipements publics, à maintenir.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. UGP- DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zone Ugp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé sous condition
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition
	Cinéma	Autorisé sous condition
	Hôtels	Autorisé sous condition
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous condition
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition

- **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues 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.

- **Conditions particulières**

Les **destinations et sous-destinations de constructions autorisées sous condition**, sont autorisées uniquement sous forme de changement de destination des constructions ou installations existantes et uniquement dans les volumes ou emprises existants *(de fait aucune nouvelle construction, extension, surélévation, annexe, création de terrasse etc. n'est autorisée - les réfection, rénovation, réhabilitation sont autorisées, éventuellement avec un changement d'aspect extérieur, sans modification à la hausse de la hauteur, de l'emprise au sol, ou baisse du % d'espaces verts de pleine terre; ainsi que locaux poubelles, bassins de rétention et transformateurs électriques).*

2. UGP - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Mixité fonctionnelle**

Le changement de destination des constructions et installations correspondant aux sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques** est interdit, sauf pour la création de surfaces correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition** dans la limite de 25 % de la surface de plancher correspondant à la sous-destination hôtels ou autres hébergements touristiques existante ou à créer.

Les constructions et installations correspondant à la sous-destination « **hôtels** » ainsi que celle correspondant à la sous-destination « **autres hébergements touristiques** » peuvent changer de destination entre elles.

- **Mixité sociale**

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. UGP - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé (voir conditions fixées à l'article 1).

4. UGP - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'ensemble des projets, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

Les toitures monopente sont interdites, sauf dans le cas de constructions existantes présentant une telle toiture, qui pourra être restaurée, rénovée, voire légèrement surélevée uniquement dans le cadre d'une isolation ; ou prolongée dans le cadre d'une extension, sans en augmenter la hauteur.

Les toitures terrasses seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les panneaux solaires qui devront être intégrés à la composition d'ensemble.

■ **Complément concernant les caractéristiques devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront :

- u S'intégrer à la composition de la façade ;
- u Intégrer les ventilations dans la devanture ou dans un coffrage ;
- u Aligner les enseignes
- u Être installées en feuillure (en retrait du nu de la façade) ; ou en applique (en saillie d'une quinzaine de centimètres par rapport au nu de la façade), uniquement si cette disposition ne supprime pas des éléments de décoration devant rester visible.

■ **Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...**

Les fermetures des loggias, des balcons ou des terrasses sont interdits.

■ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement :

- u Être d'une hauteur maximale de 1.90 m ;
- u Être composées :
 - o Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m) surmonté d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'une haie vive.
- u Présenter, lorsque le dispositif n'est pas perméable, un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

Dans tous les cas :

- u Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces mixtes et conserver un port libre ;
- u Les bâches plastiques, filets brise vues, plaques métalliques, canisses, imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type sont interdits ;
- u Les portails devront être en harmonie avec la clôture ;

- u 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 1.90 m.

5. UGP - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre.

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

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

6. UGP - STATIONNEMENT

▪ Stationnement des véhicules motorisés

Non réglementé.

▪ Stationnement des vélos

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. UGP - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. UGP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

CHAPITRE 9 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UOAP

Zone Uoap correspondant aux sous-secteurs de l'Orientation d'aménagement et de programmation - OAP « sectorielle » n°1 « secteur centre ».

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. UOAP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zone Uoap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé (dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1)
	Hébergement	Autorisé (dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1)
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé (dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1)
	Restauration	Autorisé (dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1)
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé (dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1)
	Cinéma	Autorisé (dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1)
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé (dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1)

Destinations	Sous-destinations	Zone Uoap
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé (dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé (dans le respect de l'OAP « sectorielle » n°1)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

▪ **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues 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.

2. UOAP - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

▪ **Mixité sociale**

Les dispositions prévues par l'article 3.7 des dispositions générales sont applicables sur les secteurs de mixité sociale (SMS).

En dehors de ces servitudes de mixité sociale (SMS), pour toute opération de construction d'immeubles collectifs, dès 12 logements ou comprenant plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 50% des logements familiaux devront correspondre aux typologies de logements définies au sens de l'article L.302-5 du CCH permettant de répondre aux objectifs de la loi SRU ou toute obligation légale ultérieure.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. UOAP - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ **Emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé (les principes de l'OAP « sectorielle » n°1 « secteur centre » doivent être respectés).

▪ **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17.00 m (les principes de l'OAP « sectorielle » n°1 « secteur centre », qui peuvent être plus contraignants, doivent être respectés).

▪ **Implantation des constructions**

Non réglementé (les principes de l'OAP « sectorielle » n°1 « secteur centre » doivent être respectés).

4. UOAP - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés aux périmètres de monuments historiques.

L'ensemble des projets, 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.

▪ **Complément concernant les caractéristiques des toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

Les toitures monopente sont interdites, sauf dans le cas de constructions existantes présentant une telle toiture, qui pourra être restaurée, rénovée, voire légèrement surélevée uniquement dans le cadre d'une isolation ; ou prolongée dans le cadre d'une extension, sans en augmenter la hauteur.

Le dernier niveau de toiture terrasse sera inaccessible sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les panneaux solaires qui devront être intégrés à la composition d'ensemble.

▪ **Complément concernant les caractéristiques devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront :

- ↳ S'intégrer à la composition de la façade ;
- ↳ Aligner la vitrine sur les tableaux des baies des façades ;
- ↳ Intégrer les ventilations dans la devanture ou dans un coffrage ;
- ↳ Aligner les enseignes ;
- ↳ Être installées en feuillure (en retrait du nu de la façade) ; ou en applique (en saillie d'une quinzaine de centimètres par rapport au nu de la façade), uniquement si cette disposition ne supprime pas des éléments de décoration devant rester visible.

▪ **Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...**

Les fermetures des loggias, des balcons ou des terrasses sont autorisées sous réserve que le dispositif retenu soit cohérent à l'ensemble architectural concerné.

■ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement :

- u Être d'une hauteur maximale de 1.90 m ;
- u Être composées :
 - o Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m) surmonté d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'une haie vive.
- u Présenter, lorsque le dispositif n'est pas perméable, un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

Dans tous les cas :

- u Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces mixtes et conserver un port libre ;
- u Les bâches plastiques, filets brise vues, plaques métalliques, canisses, imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type sont interdits ;
- u Les portails devront être en harmonie avec la clôture ;
- u 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 1.90 m.

5. UOAP - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les arbres plantés devront présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre).

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

6. UOAP - STATIONNEMENT

■ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé par destination ou sous-destination de construction est fixé ci-dessous. Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévation de construction existante et aux changements de destination. Pour les destinations conservées, le stationnement existant devra à minima être maintenu.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites dans tous les cas, sauf pour les constructions individuelles à destination d'habitation pour lesquelles elles sont limitées à 2 par construction principale.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	/
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	<u>Règle générale :</u> 2 places de stationnement par logement. <u>Logement locatif social :</u> 1 place de stationnement par logement. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.
	Hébergement	<u>Règle générale :</u> 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement créées. <u>Pour les résidences étudiantes et universitaires :</u> 1 place de stationnement par tranche de 2 unités d'hébergement créées. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant entamée.
	Commerce de gros	/
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.
	Hôtels	/
	Autres hébergements touristiques	/
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	/

▪ **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. UOAP - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. UOAP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

Gestion raisonnée des ressources en eau :

Pour toute création de surfaces imperméabilisées de plus de 50 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1m³ minimum (lorsque d'un stockage de 1m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Une capacité supérieure et proportionnée aux surfaces imperméabilisée et aux besoins, a minima, de l'entretien des espaces verts et du remplissage des piscines, est recommandée.

CHAPITRE 10 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up1 ET Up2

Zones Up1 et Up2 correspondant aux ports et plus généralement aux espaces situés en zone littorale.

La zone Up1 correspond au vieux port et au port de Santa-Lucia et leurs abords, et **la zone Up2** aux autres ports et leurs abords.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. Up1/Up2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zones Up1 et Up2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé à l'exception de la sous-destination « Lieux de culte » qui est interdite

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

▪ **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, ou la sécurité de la zone.

Nb : En application du Code général de la propriété des personnes publiques, l'utilisation du domaine public maritime doit être conforme à son affectation.

▪ **Conditions particulières**

Non réglementé.

2. Up1/Up2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. Up1/Up2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ **Emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

▪ **Hauteur maximale des constructions**

En zone Up1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m.

En zone Up2, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6.00 m pour les bâtiments à usage de capitainerie ;
- 3.00 m pour les autres constructions.

▪ **Implantation des constructions**

Non réglementé.

4. Up1/Up2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis et règles spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés aux périmètres de monuments historiques, à un Site patrimonial remarquable (SPR) ou à un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) lorsque ceux-ci seront rendus opposables, au site classé ou aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

- **Complément concernant les caractéristiques devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront :

- u S'intégrer à la composition de la façade ;
- u Intégrer les ventilations dans la devanture ou dans un coffrage ;
- u Aligner les enseignes ;
- u Être installées en feuillure (en retrait du nu de la façade) ; ou en applique (en saillie d'une quinzaine de centimètres par rapport au nu de la façade), uniquement si cette disposition ne supprime pas des éléments de décoration devant rester visible.

5. Up1/Up2 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales s'appliquent.

6. Up1/Up2 - STATIONNEMENT

- **Stationnement des véhicules motorisés**

Non réglementé.

- **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Up1/Up2 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. Up1/Up2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

CHAPITRE 11 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut, Ut1, Ut2 ET Ut3

Zones Ut correspondant aux hébergements touristiques marchands existants dont la vocation devra être maintenue et renforcée. Elle comprend :

- **Zone Ut1** correspondant aux campings existants sur le secteur de Boulouris qui au regard de leur situation peuvent évoluer vers d'autres hébergements marchands et des hébergements touristiques situés sur de grands fonciers ; sur lesquels les droits à construire sont légèrement minorés pour prendre en compte ces caractéristiques ;
- **Zone Ut2** correspondant à « Cap Estérel » où les nouvelles constructions sont interdites ;
- **Zone Ut3** correspondant à des secteurs du front de mer, où les droits à construire et la hauteur sont limités

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. Ut / Ut1/ Ut2 / Ut3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zones Ut, Ut1, Ut2 et Ut3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Autorisé sous condition
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé sous condition
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition
	Cinéma	Interdit
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition

Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition

▪ **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues 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.

▪ **Conditions particulières**

- a. La destination **habitation** est autorisée à la condition cumulative que les logements ou hébergements soient :
 - u Destinés aux travailleurs saisonniers, dans la limite de 5 % de la surface de plancher dédiée aux sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques** ;
 - u Des logements de fonction, dans la limite de 1 logement par construction principale correspondant à la destination hôtels ou autres hébergements touristiques, intégré à cette construction, et de 80 m² de surface de plancher et d'emprise au sol par logement ;
- b. Les sous-destinations **artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition** sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de plancher dédiée à la sous-destination hôtels ou autres hébergements touristiques existante ou à créer ;
- c. La sous-destination **autres hébergements touristiques** est autorisée à condition de ne pas prendre la forme d'une activité de camping, de caravanning ou de parcs résidentiels de loisirs, sauf pour les activités préexistantes qui pourront être maintenues et évoluer dans le cadre des règles fixées.
- d. De manière cumulative, en zone Ut2 uniquement, **les destinations et sous-destinations de constructions autorisées sous condition** ne sont autorisées que sous forme de changement de destination de construction ou installation existantes, et uniquement dans les volumes ou emprises existants (*de fait aucune nouvelle construction, extension, surélévation, annexe, création de terrasse etc. n'est autorisée* - les réfection, rénovation, réhabilitation sont autorisées, éventuellement avec un changement d'aspect extérieur, sans modification à la hausse de la hauteur, de l'emprise au sol, de la surface de plancher ou baisse du % d'espaces verts de pleine terre ; ainsi que locaux poubelles, bassins de rétention et transformateurs électriques).

2. Ut / Ut1 / Ut2 / Ut3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

▪ Mixité fonctionnelle

Pour les opérations comprenant plus de 500 m² de surface de plancher correspondant aux sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques**, l'équivalent d'un minimum de 5% de cette surface de plancher devra être créée afin de réaliser des logements des travailleurs saisonniers (ces 5 % incluant les espaces communs dédiés aux saisonniers).

En cas d'extension et/ou d'annexe de plus de 500 m² de surface de plancher cumulée d'une construction existante (légalement édifiée) répondant à ces mêmes sous-destinations, la surface retenue sera celle de l'ensemble de la construction (construction existante + annexe(s) et/ou extension).

Nb : Ces logements des travailleurs saisonniers n'ont pas forcément à être réalisés dans le volume de la construction correspondant à la sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques.

▪ Mixité sociale

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. Ut / Ut1 / Ut2 / Ut3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ Emprise au sol maximale des constructions

En zone Ut, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 %.

En zone Ut1, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 %.

En zone Ut2, voir les conditions particulières fixées au d de l'article 1 du présent chapitre.

En zone Ut3, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 %.

▪ Hauteur maximale des constructions

En zone Ut, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9.00 m.

En zone Ut1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 m, sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est fixée à 3.50 m.

En zone Ut2, voir les conditions particulières fixées au d de l'article 1 du présent chapitre.

En zone Ut3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 m.

■ Implantation des constructions

En zones Ut, Ut1 et Ut3 :

Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- A au moins 10.00 m en retrait de l'alignement de la route départementale 559 ;
- A au moins 4.00 m par rapport à la limite légale du chemin de fer ;
- A au moins 6.00 m en retrait de l'alignement des autres voies, sauf :
 - Pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères, qui devront être implantés à une distance maximale de 2.00 m de l'alignement de la voie dédiée au passage des véhicules de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte ...), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée (la disposition générale 2.7 doit également être respectée) ;
 - Pour les boîtes aux lettres (BAL) qui pourront s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 6.00 m de celles-ci, sauf pour les éléments suivants qui pourront s'implanter :

- Librement pour les Boîtes aux lettres (BAL) ;
- A au moins 2.00 m pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères (dans le respect de la disposition générale 2.3).

Par rapport aux autres constructions située sur une même propriété, dès lors que les constructions ne sont pas mitoyennes ou accolées, les constructions principales doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions concernées avec un minimum de 4.00 m.

Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait.

En zone Ut2, voir les conditions particulières fixées au d de l'article 1 du présent chapitre.

4. Ut / Ut1/ Ut2 / Ut3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis et règles spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés aux périmètres de monuments historiques, à un Site patrimonial remarquable (SPR) ou à un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) lorsque ceux-ci seront rendus opposables, ou aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

Les toitures monopente sont interdites, sauf dans le cas de constructions existantes présentant une telle toiture, qui pourra être restaurée, rénovée, voire légèrement surélevée uniquement dans le cadre d'une isolation ; ou prolongée dans le cadre d'une extension, sans en augmenter la hauteur.

Les toitures terrasses seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les panneaux solaires qui devront être intégrés à la composition d'ensemble.

■ **Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...**

Les fermetures 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, sauf en zone Ut2 où ces fermetures sont interdites.

■ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement :

- u Être d'une hauteur maximale de 1.90 m ;
- u Être composées :
 - o Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m) surmonté d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - o Soit d'une haie vive.
- u Présenter, lorsque le dispositif n'est pas perméable, un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

Dans tous les cas :

- u Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces mixtes et conserver un port libre ;
- u Les bâches plastiques, filets brise vues, plaques métalliques, canisses, imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type sont interdits ;
- u Les portails devront être en harmonie avec la clôture ;
- u 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 1.90 m.

5. Ut / Ut1 / Ut2 / Ut3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

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

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts de pleine terre ne pourra être inférieur à :

- 40 % en zones Ut et Ut2 ;
- 50 % en zones Ut1 et Ut3.

Il peut être admis, dans la limite de 10% de la surface réservée aux espaces verts de pleine terre, la construction de parkings enterrés, de bassins de rétention des eaux pluviales enterrés et ouvrages de défense extérieure contre l'incendie, à condition que la hauteur de terre qui les recouvre soit d'au minimum 0.70 m.

Ces espaces verts de pleine terre doivent comporter au moins 1 arbre par tranche de 50 m² (qui peuvent être plantés librement sur l'ensemble de cet espace), ce calcul comprenant les arbres existants. Les arbres plantés devront respecter la règle suivante :

- Au moins 2/3 des arbres présentant 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre), et d'essences permettant d'atteindre une hauteur minimum de l'ordre de 5.00 m à maturité (arbres de grand développement) ;
- Le 1/3 restant devant présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre).

Le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre.

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

Pour les nouvelles plantations, la distance d'implantation entre deux arbres de grand développement devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5.00 m.

Les aires de stationnement non couvertes et correspondant à des immeubles collectifs ou à des aires de stationnements mutualisées doivent comporter un arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées. Ces arbres devront présenter 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre) au moment de la plantation ou du maintien sur le terrain (arbres de grand développement).

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

Les aires de stationnement et toitures terrasses végétalisées ne sont pas prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

Les haies ne seront pas comptabilisées au titre du nombre d'arbres imposé ci-dessus.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Les règles ci-dessus, à l'exception du pourcentage d'espaces vert de pleine terre, peuvent ne pas être respectées afin de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels (*voir dispositions générales*) et notamment :

- ▮ Le respect du PPRif ;
- ▮ Le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'impossibilité de concilier les obligations de cet article et les contraintes liées aux risques devra être dûment justifiée, et les solutions alternatives sur le terrain de projet devront avoir été étudiées (positionnement des constructions, densité moindre, dimension des constructions, nombre d'annexes ...). Si cette impossibilité est avérée, le projet pourra être accordé à condition de se rapprocher le plus possible des règles édictées (densité d'arbre, éloignement, préservation des sujets ...).

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes (légalement édifiées) et pour lesquelles le % d'espaces verts de pleine terre ne serait pas atteint et/ou la proportion d'arbres existants ne serait pas respectée, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourra toutefois être autorisé dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts de pleine terre et/ou la proportion d'arbres ne seraient pas réduits.

6. Ut / Ut1 / Ut2 / Ut3 - STATIONNEMENT

▪ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé par destination ou sous-destination de construction est fixé ci-dessous. Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévation de construction existante et aux changements de destination. Pour les destinations conservées, le stationnement existant devra à minima être maintenu.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement <u>minimum</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	/
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement des travailleurs saisonniers.
	Hébergement	1 place de stationnement par logement des travailleurs saisonniers.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant entamée.
	Commerce de gros	/
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Cinéma	/
	Hôtels	1 place de stationnement par chambre.
	Autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	/
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	/
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.

■ Stationnement des vélos

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Ut / Ut1 / Ut2 / Ut3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. Ut / Ut1 / Ut2 / Ut3 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

Gestion raisonnée des ressources en eau :

Pour toute création de surfaces imperméabilisées de plus de 50 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1m³ minimum (lorsque d'un stockage de 1m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Une capacité supérieure et proportionnée aux surfaces imperméabilisée et aux besoins, a minima, de l'entretien des espaces verts et du remplissage des piscines, est recommandée.

CHAPITRE 12 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uvj1, Uvj2, Uvj3, Uvj4, ET Uvj5

Zones Uvj correspondant aux secteurs de « ville jardin » dont la spécificité doit être préservée par une capacité d'évolution très limitée et une place importante laissée à la végétation. Elles sont partiellement concernées par des périmètres SPR (Site Patrimonial Remarquable). Elles se déclinent en :

- **Zone Uvj1** : Secteur littoral remarquable de la Péguière jusqu'au Trayas, où la constructibilité est très maîtrisée ;
- **Zone Uvj2** : A dominante d'habitat individuel, caractéristique à conserver ;
- **Zone Uvj3** : A dominante d'habitat mitoyen ;
- **Zone Uvj4** : A dominante d'habitat collectif déjà existant ;
- **Zone Uvj5** : Secteurs situés le long des axes structurants où une densification maîtrisée est possible en respectant néanmoins les grands principes de la ville jardin.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. Uvj1/Uvj2/Uvj3/Uvj4/Uvj5 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Destinations	Sous-destinations	Zones Uvj1, Uvj2, Uvj3, Uvj4, Uvj5
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition

Destinations	Sous-destinations	Zones Uvj1, Uvj2, Uvj3, Uvj4, Uvj5
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Autorisé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

▪ **Complément concernant les destinations de constructions, usages des sols et nature d'activités interdites**

Sont également interdit(e)s, toutes destinations confondues 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.

▪ **Conditions particulières**

La sous-destination **exploitation agricole** est autorisée à condition d'être uniquement située sur une unité foncière concernée par des constructions correspondant à cette sous-destination au moment de l'approbation du PLU.

La sous-destination **autres hébergements touristiques** est autorisée à condition de ne pas prendre la forme d'une activité de camping, de caravanning ou de parcs résidentiels de loisirs.

2. Uvj1/Uvj2/Uvj3/Uvj4/Uvj5 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

▪ **Mixité fonctionnelle**

Le changement de destination des constructions et installations correspondant aux sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques** est interdit, sauf pour la création :

- De surfaces correspondant à la destination **habitation** à condition (non cumulative) :
 - D'être des logements des travailleurs saisonniers dans la limite de 5 % de la surface de plancher correspondant à la sous-destination hôtels ou autres hébergements touristiques existante ou à créer ;
 - D'être 1 logement de fonction maximum, de 80 m² de surface de plancher et d'emprise au sol maximum (y compris l'existant) ;
- De surfaces correspondant aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition** dans la limite de 25 % de la surface de plancher correspondant à la sous-destination hôtels ou autres hébergements touristiques existante ou à créer.

Les constructions et installations correspondant à la sous-destination « **hôtels** » ainsi que celle correspondant à la sous-destination « **autres hébergements touristiques** » peuvent changer de destination entre elles.

Ces règles sont applicables y compris en cas de démolition - reconstruction sur une unité foncière existante au moment de l'approbation du PLU, sur les extensions et annexes éventuellement créées, sur ses éventuelles futures divisions ...

-

Pour les opérations comprenant plus de 500 m² de surface de plancher correspondant aux sous-destinations **hôtels et autres hébergements touristiques**, l'équivalent d'un minimum de 5% de cette surface de plancher devra être créée afin de réaliser des logements des travailleurs saisonniers (ces 5 % incluant les espaces communs dédiés aux saisonniers).

En cas d'extension et/ou d'annexe de plus de 500 m² de surface de plancher cumulée d'une construction existante (légalement édifiée) répondant à ces mêmes sous-destinations, la surface retenue sera celle de l'ensemble de la construction (construction existante + annexe(s) et/ou extension).

Nb : Ces logements des travailleurs saisonniers n'ont pas forcément à être réalisés dans le volume de la construction correspondant à la sous-destinations hôtels et autres hébergements touristiques.

▪ **Mixité sociale**

Les dispositions prévues par l'article 3.7 des dispositions générales sont applicables sur les secteurs de mixité sociale (SMS).

En dehors de ces servitudes de mixité sociale (SMS), pour toute opération de construction d'immeubles collectifs, dès 12 logements ou comprenant plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 50% des logements familiaux devront correspondre aux typologies de logements définies au sens de l'article L.302-5 du CCH permettant de répondre aux objectifs de la loi SRU ou toute obligation légale ultérieure.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. Uvj1/Uvj2/Uvj3/Uvj4/Uvj5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ **Emprise au sol maximale des constructions**

En zone Uvj1, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 %.

En zone Uvj2, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 %.

En zone Uvj3, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 %.

En zones Uvj4 et Uvj5, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 %.

■ **Hauteur maximale des constructions**

En zone Uvj1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 m.

En zones Uvj2, Uvj3 et Uvj5, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 m, sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est fixée à 3.50 m.

En zone Uvj4, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9.00 m.

■ **Implantation des constructions**

Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- u A au moins 10.00 m en retrait de l'alignement des routes départementales 100 et 559 ;
- u A au moins 4.00 m par rapport à la limite légale du chemin de fer ;
- u A au moins 6.00 m en retrait de l'alignement des autres voies, sauf :
 - o En zone Uvj3 où en cas de construction mitoyenne ou accolée à une construction principale existante (légalement édifiée), le retrait de cette construction pourra être conservé pour la nouvelle construction ;
 - o Pour les piscines et leurs plages qui pourront être implantées à au moins 4.00 m en retrait ;
 - o Pour les pergolas, lorsqu'elles ne présentent pas de système même mobile permettant de clore et couvrir l'ensemble, qui pourront être implantées à au moins 2.00 m en retrait ;
 - o Pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères, qui devront être implantés à une distance maximale de 2.00 m de l'alignement de la voie dédiée au passage des véhicules de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte ...), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée (la disposition générale 2.7 doit également être respectée) ;
 - o Pour les éléments suivants qui pourront s'implanter librement :
 - Boîtes aux lettres (BAL) ;
 - Une seule annexe dédiée au stationnement, à condition d'être ouvertes sur un minimum de 3 côtés d'être d'une hauteur limitée à 3.00 m et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol (type carport) ;
 - Une annexe dédiée au stationnement et encastrée à la pente en amont de la voie (minimum 70 % du volume encastré), à condition d'être d'une hauteur limitée à 3.00 m dans la limite de 25 m² d'emprise au sol (type garage encastré).

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 6.00 m de celles-ci, sauf :

- u Pour les piscines et leurs plages qui pourront être implantées à au moins 4.00 m ;
- u Pour les pergolas, lorsqu'elles ne présentent pas de système même mobile permettant de clore et couvrir l'ensemble, qui pourront être implantées à au moins 2.00 m ;
- u Pour les éléments suivants qui pourront s'implanter librement :
 - o Boîtes aux lettres (BAL) ;
 - o Annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères (dans le respect de la disposition générale 2.3), sauf pour les immeubles collectifs pour lesquels le retrait minimum est porté à 2.00 m ;
 - o Une seule annexe dédiée au stationnement, à condition d'être ouvertes sur un minimum de 3 côtés d'être d'une hauteur limitée à 3.00 m et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol (type carport).
- u En zone Uvj3 où elles peuvent être implantées en limite séparative uniquement dans le cadre d'une mitoyenneté ou de constructions accolées.

Par rapport aux autres constructions situées sur une même propriété, dès lors que les constructions ne sont pas mitoyennes ou accolées, les constructions principales doivent être distantes d'au moins 12.00 m les unes des autres.

Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait.

4. Uvj1/Uvj2/Uvj3/Uvj4/Uvj5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis et règles spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés aux périmètres de monuments historiques, à un Site patrimonial remarquable (SPR) ou à un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) lorsque ceux-ci seront rendus opposables, au site classé ou aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

■ Complément concernant les caractéristiques des toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

Les toitures monopente sont interdites, sauf dans le cas de constructions existantes présentant une telle toiture, qui pourra être restaurée, rénovée, voire légèrement surélevée uniquement dans le cadre d'une isolation ; ou prolongée dans le cadre d'une extension, sans en augmenter la hauteur.

Les toitures terrasses recouvrant seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment. Ces toitures ne devront comporter que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et les panneaux solaires qui devront être intégrés à la composition d'ensemble.

■ **Complément concernant les caractéristiques devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront :

- S'intégrer à la composition de la façade ;
- Intégrer les ventilations dans la devanture ou dans un coffrage ;
- Aligner les enseignes ;
- Être installées en feuillure (en retrait du nu de la façade) ; ou en applique (en saillie d'une quinzaine de centimètres par rapport au nu de la façade), uniquement si cette disposition ne supprime pas des éléments de décoration devant rester visible.

■ **Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...**

Les fermetures 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles devront obligatoirement :

- Être d'une hauteur maximale de 1.90 m ;
- Être composées :
 - Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.80 m) surmonté d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'un grillage à mailles larges, de grilles en fer forgé ou de claustras ajourés en terre cuite, pouvant être doublés d'une haie vive ;
 - Soit d'une haie vive.
- Présenter, lorsque le dispositif n'est pas perméable, un système d'écoulement des eaux pluviales (de type barbacane).

Dans tous les cas :

- Les plantations et les haies doivent être composées d'espèces mixtes et conserver un port libre ;
- Les bâches plastiques, filets brise vues, plaques métalliques, canisses, imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type sont interdits ;
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture ;
- 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 1.90 m.

5. Uvj1/Uvj2/Uvj3/Uvj4/Uvj5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

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

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts de pleine terre ne pourra être inférieur à :

- 60 % en zones Uvj1, Uvj2 et Uvj3 ;
- 50 % en zones Uvj4 et Uvj5.

Il peut être admis, dans la limite de 10% de la surface réservée aux espaces verts de pleine terre, la construction de parkings enterrés, de bassins de rétention des eaux pluviales enterrés et ouvrages de défense extérieure contre l'incendie, à condition que la hauteur de terre qui les recouvre soit d'au minimum 0.70 m.

Ces espaces verts de pleine terre doivent comporter au moins 1 arbre par tranche de 50 m² (qui peuvent être plantés librement sur l'ensemble de cet espace), ce calcul comprenant les arbres existants. Les arbres plantés devront respecter la règle suivante :

- Au moins 2/3 des arbres présentant 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre), et d'essences permettant d'atteindre une hauteur minimum de l'ordre de 5.00 m à maturité (arbres de grand développement) ;
- Le 1/3 restant devant présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre).

Le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre.

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

Pour les nouvelles plantations, la distance d'implantation entre deux arbres de grand développement devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5.00 m.

Les aires de stationnement non couvertes et correspondant à des immeubles collectifs ou à des aires de stationnements mutualisées doivent comporter un arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées. Ces arbres devront présenter 30 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre) au moment de la plantation ou du maintien sur le terrain (arbres de grand développement).

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

Les aires de stationnement et toitures terrasses végétalisées ne sont pas prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

Les haies ne seront pas comptabilisées au titre du nombre d'arbres imposé ci-dessus.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Les règles ci-dessus, à l'exception du pourcentage d'espaces vert de pleine terre, peuvent ne pas être respectées afin de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels (*voir dispositions générales*) et notamment :

- Le respect du PPRif ;
- Le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'impossibilité de concilier les obligations de cet article et les contraintes liées aux risques devra être dûment justifiée, et les solutions alternatives sur le terrain de projet devront avoir été étudiées (positionnement des constructions, densité moindre, dimension des constructions, nombre d'annexes ...). Si cette impossibilité est avérée, le projet pourra être accordé à condition de se rapprocher le plus possible des règles édictées (densité d'arbre, éloignement, préservation des sujets ...).

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

Pour les unités foncières supportant des constructions existantes (légalement édifiées) et pour lesquelles le % d'espaces verts de pleine terre ne serait pas atteint et/ou la proportion d'arbres existants ne serait pas respectée, tout aménagement, agrandissement, surélévation pourra toutefois être autorisé dans la mesure où le pourcentage d'espaces réservés aux espaces verts de pleine terre et/ou la proportion d'arbres ne seraient pas réduits.

6. UvJ1/UvJ2/UvJ3/UvJ4/UvJ5 - STATIONNEMENT

▫ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé par destination ou sous-destination de construction est fixé ci-dessous. Les exigences de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions, aux extensions et surélévation de construction existante et aux changements de destination. Pour les destinations conservées, le stationnement existant devra à minima être maintenu.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites dans tous les cas, sauf pour les constructions individuelles à destination d'habitation pour lesquelles elles sont limitées à 2 par construction principale.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.
	Exploitation forestière	/
Habitation	Logement	<u>Règle générale :</u> 2 places de stationnement par logement. <u>Places visiteurs :</u> ▫ Pour les immeubles collectifs (règles cumulatives) : ○ Jusqu'à 20 logements : 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés ; ○ Au-delà de 20 logements : 1 place visiteur par tranche de 10 logements créés ; ▫ Pour les logements individuels : Dès 300 m² de surface de plancher révolue, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée. <u>Logement locatif social :</u> 1 place de stationnement par logement. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.
	Hébergement	<u>Règle générale :</u> 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement créées. <u>Pour les résidences étudiantes et universitaires :</u> 1 place de stationnement par tranche de 2 unités d'hébergement créées. <u>Logement des travailleurs saisonniers :</u> 1 place de stationnement par logement.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de place(s) de stationnement minimum
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 15 m ² de surface de plancher de salle de restaurant entamée.
	Commerce de gros	/
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Cinéma	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.
	Hôtels	1 place de stationnement par chambre.
	Autres hébergements touristiques	1 place de stationnement par tranche de 45 m ² de surface de plancher entamée.
Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones)		Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	/
	Entrepôt	/
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	/
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations. Leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable sera notamment pris en compte.

- **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. UvJ1/UvJ2/UvJ3/UvJ4/UvJ5 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. UvJ1/UvJ2/UvJ3/UvJ4/UvJ5 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

Gestion raisonnée des ressources en eau :

Pour toute création de surfaces imperméabilisées de plus de 50 m² (y compris lors d'opérations fractionnées), un dispositif de récupération d'eau de pluie (arrosage, piscine ...) devra être réalisé, avec un volume de 1m³ minimum (lorsque d'un stockage de 1m³ minimum est déjà existant sur l'unité foncière, il n'y a pas à recréer de stockage à chaque nouvelle construction, sauf pour la création d'une nouvelle construction principale). Une capacité supérieure et proportionnée aux surfaces imperméabilisée et aux besoins, a minima, de l'entretien des espaces verts et du remplissage des piscines, est recommandée.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des règles qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone, notamment la disposition générale 2.13.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Zone A correspondant aux zones agricoles existantes ou pouvant bénéficier au regard de leur historique d'une reconquête agricole.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

L'ensemble des destinations et sous-destinations de construction sont soit interdit, soit autorisé sous conditions :

▪ **Sont interdits :**

- ⋮ Toute destination ou sous-destination de construction qui ne serait pas précisée dans les conditions particulières ci-dessous.
- ⋮ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des opérations autorisées dans la zone.
- ⋮ Le changement de destination des constructions correspondant à la destination exploitation agricoles et forestière.
- ⋮ 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).

▪ **Seuls peuvent être autorisés, à conditions particulières :**

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle.

A titre exceptionnel, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité qui contribuent à atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 100-4 du code de l'énergie, dans les conditions fixées par l'article L121-5-2 du CU). Les lignes électriques sont souterraines, sauf si leur enfouissement s'avère plus dommageable pour l'environnement ou techniquement excessivement complexe ou financièrement disproportionné par rapport à l'installation de lignes aériennes.

L'autorisation est refusée si le projet est de nature à porter une atteinte excessive aux sites et aux paysages remarquables ou caractéristiques ainsi qu'aux espaces et aux milieux à préserver.

Les destinations et sous destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (pour rappel le PPRif peut notamment imposer des contraintes supplémentaires) :

- u **Les exploitations agricoles** à la condition cumulative d'être des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole (voir annexe au présent règlement). Outre ces constructions et installations sont également autorisées :
 - o Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation agricole nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et sans s'éloigner de plus de 50.00 m, et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 250 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (extension et annexes comprises) et sont limitées à 1 logement par exploitation et ce 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.
 - o Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- u **L'extension et les annexes des habitations existantes (légalement édifiées) conformément aux conditions ci-dessous :**
 - o Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes (légalement édifiées) et légalement autorisées à la date d'approbation du PLU, uniquement si elles ne sont pas situées en zones U ou AU, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - La surface de plancher minimale de construction principale à destination d'habitation légalement autorisée et à laquelle sera rattachée l'annexe doit être au moins égale à 50 m² ;
 - Un maximum de 4 annexes par construction principale (y compris les annexes existantes) ;
 - L'emprise au sol d'une annexe doit être de 50 m² maximum (y compris les piscines) et l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes doit être de 80 m² maximum (hors piscine) ;
 - La distance maximale entre chaque annexe et la construction principale doit être inférieure à 20.00 m ;
 - Les annexes doivent être limitées à 3.50 m de hauteur.
 - o L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (légalement édifiées) à la date d'approbation du PLU, une seule fois, et à condition d'être limitée à 30 % de l'emprise au sol existante et dans la limite de 200 m² de la surface de plancher cumulée.

- v **Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés** à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés. Dans ce cadre seuls sont autorisés 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...).

2. A – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Emprise au sol maximale des constructions**

Non règlementé.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 m, sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est fixée à 3.50 m.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour la restauration ou l'aménagement de bâtiments existants (la hauteur initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée), ou 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.

- **Implantation des constructions**

Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à au moins 10.00 m en retrait de l'alignement, sauf :

- v Pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères, qui devront être implantés à une distance maximale de 2.00 m de l'alignement de la voie dédiée au passage des véhicules de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte ...), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée (la disposition générale 2.7 doit également être respectée) ;
- v Pour les boîtes aux lettres (BAL) qui pourront s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 5.00 m de celles-ci.

Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait.

4. A – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés au site classé ou aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

- **Complément concernant les caractéristiques des toitures**

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

- **Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...**

Les fermetures 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.

- **Compléments concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures seront constituées par des haies vives d'essences locales variées (les imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type étant interdits) et/ou des grillages (simple torsion, semi-rigide, grillage agricole et forestier), d'une hauteur maximale de 1.90 m. Les panneaux rigides et les murs ne sont pas autorisés.

5. A – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

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

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

6. A – STATIONNEMENT

▪ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites dans tous les cas, sauf pour les constructions individuelles à destination d'habitation pour lesquelles elles sont limitées à 2 par construction principale.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est de :

- **Pour la destination habitation**, 2 places de stationnement par logement ;
- **Pour les autres destinations et sous destinations de construction**, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et être adapté à la destination de la construction.

▪ Stationnement des vélos

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des règles qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone, notamment la disposition générale 2.13.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposés au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, N100, N100-erc, Nc, Nerc, NI, et Nr

Zone N correspondant à des zones naturelles à protéger situées en dehors des principales protections liées à la loi Littoral, avec possibilités très encadrées d'équipements publics ;

Zone N100 correspondant aux zones situées dans la bande littorale et espaces proches du rivages (EPR), à la constructibilité très limitée. Elle comprend une **sous-zone N100-erc** qui recoupe en sus des espaces remarquables et caractéristiques (ERC) ;

Zone Nc correspondant à la carrière des Caous en cours d'exploitation ;

Zone Nerc correspondant aux zones à vocation naturelle située au sein des espaces remarquables et caractéristiques au sens de la loi littoral, où les droits à construire sont extrêmement limités ;

Zone NI correspondant à une zone naturelle du Petit Défends à valoriser par des aménagements sportifs et de loisirs, ou participant de sa mise en valeur (parc, point de vue ...) ;

Zone Nr correspondant à un secteur de la rivière Agay qui en plus des contraintes liées à la loi Littoral est situé dans une zone rouge du PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation), où les possibilités d'aménagement sont extrêmement réduites.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. N / N100 / N100-erc / Nc / Nerc / NI / Nr - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

L'ensemble des destinations et sous-destinations de construction sont soit interdit, soit autorisé sous conditions :

▪ **Sont interdits :**

- u Toute destination ou sous-destination de construction qui ne serait pas précisée dans les conditions particulières ci-dessous.
- u Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des opérations autorisées dans la zone.
- u Le changement de destination des constructions existantes correspondant à la destination exploitation agricoles et forestière ;
- u 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).

▪ **Seuls peuvent être autorisés, à conditions particulières :**

Sur l'ensemble des zones sauf en zone Nr, sont autorisés :

- u Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- u A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle ;
- u A titre exceptionnel, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité qui contribuent à atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 100-4 du code de l'énergie, dans les conditions fixées par l'article L121-5-2 du CU). Les lignes électriques sont souterraines, sauf si leur enfouissement s'avère plus dommageable pour l'environnement ou techniquement excessivement complexe ou financièrement disproportionné par rapport à l'installation de lignes aériennes.

En zone N100, N100-erc, et Nerc, l'autorisation ne peut être accordée, que pour le passage de lignes électriques, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative démontrée. L'autorisation est refusée si le projet est de nature à porter une atteinte excessive aux sites et aux paysages remarquables ou caractéristiques ainsi qu'aux espaces et aux milieux à préserver.

Uniquement en zone N, sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- u **Les exploitations agricoles** à la condition cumulative d'être des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole (*voir annexe au présent règlement*) incluant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- u **Les exploitations forestières** (constructions ou installation) ;
- u **Les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Uniquement en zones N100 et N100-erc, sont uniquement autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau 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.

En zone N100-erc, ces constructions et installations ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives d'être des aménagements légers :

- u Nécessaires à la gestion des milieux ou des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public ;
- u Dont la localisation et l'aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- u Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- u Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- u La réfection des bâtiments existants. Les travaux doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- u Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
- u Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- u Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Uniquement en zone Nc. sont uniquement autorisées les carrières ainsi que leurs installations connexes (centrale à béton, centrale d'enrobés, préfabrication du béton, etc.) à condition de respecter les conditions de l'arrêté préfectoral en cours de validité permettant l'exploitation.

Uniquement en zone Nerc. sont uniquement autorisés les aménagements légers ci-après, à condition :

- u Qu'ils soient nécessaires à la gestion des milieux ou des espaces remarquables, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public ;
- u Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- u Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, **les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres** ni cimentés, ni bitumés, **les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune** ainsi

que **les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité** tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les équipements d'intérêt collectif légers et démontables nécessaires à la mise en valeur économique et patrimoniale du site ;
- **Les aires de stationnement** indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- **La réfection des bâtiments existants ;**
- **Les canalisations** nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

Ces constructions et aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- **Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- **Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.**

Uniquement en zone NI, sont uniquement autorisés **les équipements d'intérêt collectif et services publics** à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés. Dans ce cadre seuls sont autorisés 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 ...), ainsi que des aménagements et installations nécessaires à des équipements sportifs et de loisirs, ceci incluant les aires de stationnement indispensables à l'accueil sur site.

Uniquement en zone Nr, sont uniquement autorisés les aménagements de mise en sécurité de ces zones face aux risques naturels inventoriés et la réfection des voiries et réseaux.

2. N / N100 / N100-erc / Nc / Nerc / NI / Nr – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. N / N100 / N100-erc / Nc / Nerc / NI / Nr – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Emprise au sol maximale des constructions**

Non réglementé.

- **Hauteur des constructions**

Pour la **destination exploitation forestière**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5.00 m.

En zone Nc, la hauteur n'est pas réglementée et devra être compatible au fonctionnement des installations classées.

Dans toutes les autres zones et pour les **autres destinations et sous destinations de construction**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3.50 m.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour la restauration ou l'aménagement de bâtiments existants. La hauteur initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée.

- **Implantation des constructions**

Non réglementé.

4. N / N100 / N100-erc / Nc / Nerc / NI / Nr – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis et règles spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés aux périmètres de monuments historiques, à un Site patrimonial remarquable (SPR) ou à un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) lorsque ceux-ci seront rendus opposables, au site classé ou aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

- **Complément concernant les caractéristiques architecturales des toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

- **Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...**

Les fermetures 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.

■ **Complément concernant les caractéristiques des clôtures**

Les clôtures seront constituées par des haies vives d'essences locales variées (les imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type étant interdits) et/ou des grillages (simple torsion, semi-rigide, grillage agricole et forestier), d'une hauteur maximale de 1.90 m. Les panneaux rigides et les murs ne sont pas autorisés.

5. N / N100 / N100-erc / Nc / Nerc / NI / Nr – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

En zones N, N100, N100-erc et Nr uniquement, le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre. Chaque arbre planté devra présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre).

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

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas être respectées afin de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels (*voir dispositions générales*) et notamment :

- Le respect du PPRif ;
- Le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'impossibilité de concilier les obligations de cet article et les contraintes liées aux risques devra être dûment justifiée, et les solutions alternatives sur le terrain de projet devront avoir été étudiées (positionnement des constructions, densité moindre, dimension des constructions, nombre d'annexes ...). Si cette impossibilité est avérée, le projet pourra être accordé à condition de se rapprocher le plus possible des règles édictées.

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

6. N / N100 / N100-erc / Nc / Nerc / NI / Nr – STATIONNEMENT

▪ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites dans tous les cas, sauf pour les constructions individuelles à destination d'habitation pour lesquelles elles sont limitées à 2 par construction principale.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est de :

- **Pour la destination habitation**, 2 places de stationnement par logement ;
- **Pour les autres destinations et sous destinations de construction**, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être adapté à la destination de la construction.

▪ Stationnement des vélos

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. N / N100 / N100-erc / Nc / Nerc / NI / Nr – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. N / N100 / N100-erc / Nc / Nerc / NI / Nr - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment disposition générale 2.7.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ncamp, Ncreps ET Ng

Zone Ncamp, correspondant à plusieurs campings existants situés en dehors des zones agglomérées mais en continuité de l'urbanisation et pouvant évoluer pour le maintien de l'activité ;

Zone Ncreps correspondant au périmètre du CREPS dont les activités doivent pouvoir être maintenues voire confortées ;

Zone Ng correspondant aux golfs existants (publics et privés) dont l'activité doit pouvoir être maintenue et confortée.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1. Ncamp / Ncreps / Ng - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

▪ Sont interdits :

- u Toute destination ou sous-destination de construction qui ne serait pas précisée dans les conditions particulières ci-dessous.
- u Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des opérations autorisées dans la zone.
- u Le changement de destination des constructions correspondant à la destination exploitation agricoles et forestière.

▪ Seuls peuvent être autorisés, à conditions particulières :

Sur l'ensemble des zones, sont autorisés les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Uniquement en zone Ncamp, la sous-destination autres hébergements touristiques est autorisée uniquement sous forme de camping, de caravanning ou de parc résidentiel de loisirs (PRL). Sont également autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au site, 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 10 % d'emprise au sol et un total de 2700 m² (existant + extension) de surface de plancher :

- u L'aménagement et l'extension des bâtiments principaux ;
- u La construction de logements de fonction et de logements des travailleurs saisonniers, absolument indispensables à l'exploitation du camping, caravanning ou PRL et sans possibilité de changement d'affectation ;

- u La construction d'équipements communs (sanitaires, accueil et autres commodités) et de locaux nécessaires à l'exploitation du camping ;
- u La construction de restaurants.

Uniquement en zone Ncreps, sont uniquement autorisés :

- u Les constructions, aménagements, installations et équipement correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics d'enseignement et les équipements sportifs, ainsi que tous les aménagements connexes (accès, réseaux, cheminements doux ...) ;
- u Les jeux pour enfants dans le cadre d'un parc ou d'un espace paysager ;
- u Les équipements nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité des lieux.

Uniquement en zone Ng, sont uniquement autorisés :

- u Les travaux de consolidation, de rénovation, de réhabilitation de bâtiments existants dans la limite des volumes actuels sans en changer la destination ;
- u Les constructions, équipements et installations liés et nécessaires aux activités du golf, à la condition que le cumul de l'emprise au sol existante et à créer ne dépasse pas 300m².

2. Ncamp / Ncreps / Ng – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. Ncamp / Ncreps / Ng – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

▪ Emprise au sol maximale des constructions

En zone Ncamp, voir conditions particulières fixées à l'article 1.

En zone Ncreps, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 %.

En zone Ng, voir conditions particulières fixées à l'article 1.

▪ Hauteur des constructions

En zones Ncamp et Ng, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 m

En zone Ncreps, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9.00 m avec :

Ces hauteurs pourront être dépassées pour la restauration ou l'aménagement de bâtiments existants. La hauteur initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée.

Implantation des constructions

Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à au moins 10.00 m en retrait de l'alignement, sauf :

- Pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères, qui devront être implantés à une distance maximale de 2.00 m de l'alignement de la voie dédiée au passage des véhicules de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte ...), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée (la disposition générale 2.7 doit également être respectée) ;
- Pour les boîtes aux lettres (BAL) qui pourront s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 5.00 m de celles-ci.

Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait.

4. Ncamp / Ncreps / Ng – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles suivantes peuvent être l'objet d'avis spécifiques, notamment en ce qui concerne le bâti et les espaces libres. Ceux-ci peuvent être notamment liés au site classé ou aux sites inscrits.

L'ensemble des projets, 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.

Complément concernant les caractéristiques architecturales des toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % sauf en cas de création d'une toiture terrasse (dont l'étanchéité ne devra pas être apparente).

Complément concernant la fermeture des balcons, terrasses, loggias ...

Les fermetures 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.

Complément concernant les caractéristiques des clôtures

Les clôtures seront constituées par des haies vives d'essences locales variées (les imitations de végétaux et autres dispositifs de ce type étant interdits) et/ou des grillages (simple torsion, semi-rigide, grillage agricole et forestier), d'une hauteur maximale de 1.90 m. Les panneaux rigides et les murs ne sont pas autorisés.

5. Ncamp / Ncreps / Ng – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Mesures prises pour le verdissement et pour limiter l'imperméabilisation des sols

L'aménagement des surfaces imperméabilisées (hors constructions), aires de stationnement, des voiries, et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Le maintien de la végétation existante est à privilégier. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre. Chaque arbre planté devra présenter 15 cm de circonférence minimum à 1.00 m du sol (force de l'arbre).

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

Les aires de stationnement non couvertes et correspondant à des aires de stationnements mutualisées doivent comporter un arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées.

Les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés (parkings, terrasses ...) devront être de type « fosse de Stockholm » pour collecter les eaux de ruissellement.

La plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne ...) est fortement déconseillée. Les espèces invasives sont interdites.

Les essences méditerranéennes et plus généralement les espaces végétalisés peu gourmands en eau sont à privilégier, y compris pour la composition des haies.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas être respectées afin de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels (*voir dispositions générales*) et notamment :

- Le respect du PPRif ;
- Le respect des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'impossibilité de concilier les obligations de cet article et les contraintes liées aux risques devra être dûment justifiée, et les solutions alternatives sur le terrain de projet devront avoir été étudiées (positionnement des constructions, densité moindre, dimension des constructions, nombre d'annexes ...). Si cette impossibilité est avérée, le projet pourra être accordé à condition de se rapprocher le plus possible des règles édictées.

Tout arbre dépassant 2.00 m de haut doit être planté à au moins 2.00 m des limites de l'unité foncière.

Tout arbre ne dépassant pas 2.00 m de haut doit être planté à au moins 0.50 m des limites de l'unité foncière.

6. Ncamp / Ncreps / Ng – STATIONNEMENT

▫ Stationnement des véhicules motorisés

Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte. Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.

Les places de stationnement en enfilade sont interdites.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé est de :

- **Pour les campings, caravanings ou parcs résidentiels de loisirs**, 1 place de stationnement pour 3 emplacements de tente, et 1 place par résidence mobile de loisir, HLL, ... le nombre de place devant dans tous les cas répondre aux besoins de l'ensemble de l'activité ;
- **Pour les autres destinations et sous destinations de construction**, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être adapté à la destination de la construction.

▪ **Stationnement des vélos**

Voir dispositions générales 2.10.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. Ncamp / Ncreps / Ng – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir notamment dispositions générales 2.8, 2.9 et 4.9.

8. Ncamp / Ncreps / Ng - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir notamment dispositions générales 2.7.

ANNEXE 1 : LISTE DU PATRIMOINE BATI PROTEGE (EN LIEN AVEC LA DISPOSITION GENERALE 3.4)

OUVRAGES MILITAIRES ET MARITIMES			
N°	Dénomination	Parcelle	Adresse
OM1	Anciennes batteries du Dramont	BC0403	LE DRAMONT
OM2	Batterie du Dramont	BC0465	LE DRAMONT
OM3	Anciennes casemates - pointe de l'observatoire	BM0052	LE CAP ROUX
OUVRAGES D'ART			
N°	Patrimoine d'intérêt	Parcelle	Adresse
OD1	Pont ferroviaire du centre-ville	AT0737	Place ORTOLAN
OD2	Pont ferroviaire d'Agay	BD0765	AGAY
OD3	Viaduc d'Anthéor	BK0229	ANTHEOR
LES EDIFICES RELIGIEUX			
N°	Patrimoine d'intérêt	Parcelle	Adresse
R1	Eglise anglicane	AM0136	Boulevard du SUVERET
R2	Hôpital	AR0905	349 Boulevard GEORGES CLEMENCEAU
R3	Notre Dame de la Victoire - Eglise	AT0540	Boulevard FELIX MARTIN
R4	Les Templiers - Eglise	AT0673	Rue de la VIEILLE EGLISE
R5	Eglise	AT0762	Avenue PAUL DOUMER
R6	Home Arménien et chapelle	AV0257	107 Avenue MARECHAL LYAUTEY
R7	Eglise	AV0302	291 Avenue MARECHAL LYAUTEY
R8	Eglise	AV0323	Boulevard SAINT EXUPERY
R9	Chapelle	AV0522	Square GEORGES BERGER
R10	Chapelle	BC0256	LE DRAMONT
R11	Chapelle	BD0047	LE CASTELLAS
R12	Chapelle Sainte-Thérèse du Trayas	BO0055	Boulevard THEODORE GUICHARD
ARCHITECTURE VERNACULAIRE (ANTERIEURE AU DEBUT DU XIXE SIECLE)			
N°	Patrimoine d'intérêt	Parcelle	Adresse
AR1	Ferme du Golf	AB0166	2335 Avenue des GOLFS
AR2	Bergerie du Golf	AD0414	SUVERET
AR3	La vieille Bastide	BH0531	1331 Boulevard de la PLAGE
AR4	Mas des Veyssières	BS0580	56 Allée BECQUEREL
VILLAS ET IMMEUBLES DE VILLEGIATURE			
N°	Patrimoine d'intérêt	Parcelle	Adresse
V1	Golf Hôtel	AB0015	630 Avenue PAUL L'HERMITE
V2	Hôtel Villa	AB0415	765 Avenue des GOLFS
V3	Le Jardin du Golf	AC0028	568 Avenue des GOLFS
V4	Villa St Dominique	AM0014	331 Boulevard DU SUVERET
V5	Villa Marie	AM0052	155 Avenue des PINS
V6	La Demeure	AM0120	Avenue de L'ILE VERTE
V7	Villa La Moineaudière	AM0122	22 Avenue de L'ILE VERTE
V8	Villa Les Cigales	AM0125	428 Avenue de L'ILE VERTE
V9	Les Genevriers - Résidence de vacances	AM0137	Avenue des MYRTES
V10	Villa le Sphinx	AM0264	294 Avenue COLONEL BROOKE

V11	Villa Sainte Baume	AM0400	895 Avenue COLONEL BROOKE
V12	Les Grillons	AM0424	Avenue de L'ILE VERTE
V13	Villa Bel Respiro	AM0558	288 Boulevard DU SUVERET
V14	Le Tabellion /Chanteraine	AM0779	631 Avenue DES MIMOSAS
V15	Villa la Cheneraie	AM0782	167 Avenue des GONDINS
V16	Les Colombes grises	AM0854	Avenue de VALESCURE
V17	Villa SNCF - Hôtel des Anglais	AM0910	182 Avenue des MIMOSAS
V18	Villa le Suveret	AM0945	Avenue COLONEL BROOKE
V19	Villa la Bastide	AM0961	Chemin de l'AERIUM
V20	Villa Magali	AM1096	631 Avenue DES MIMOSAS
V21	La Lézardière	AM1181	417 Avenue des MIMOSAS
V22	Villa le Maquis	AM1352	547 Avenue des MIMOSAS
V23	Clair Bois	AM1354	541 Avenue COLONEL BROOKE
V24	Villa Les Messugues	AM1379	154 Avenue des PINS
V25	Villa Casa Toscana	AN0577	1206 Avenue de VALESCURE
V26	Les Asphodèles - Mairie d'honneur	AN1217	1596 Avenue de VALESCURE
V27	Villa la Clairière	AN1231	1342 Avenue de VALESCURE
V28	Villa	AP0903	21 Boulevard des CORNICHERS
V29	Villa	AR0239	91 Avenue D'AUSTERLITZ
V30	Villa Chez Nous	AR0255	180 Avenue de TERRE MENUDE
V31	Le Thimothée - Hôtel	AR0266	375 Boulevard CHRISTIAN LAFON
V32	Villa Val d'Or	AR0450	773 Boulevard DES ANGLAIS
V33	Les Beaux Jours	AR0453	673 Boulevard DES ANGLAIS
V34	Villa Estérel	AR0466	385 Boulevard DES ANGLAIS
V35	Villa Turquoise	AR0520	236 Boulevard des ANGLAIS
V36	Beau Séjour	AR0790	791 Boulevard CHRISTIAN LAFON
V37	Nina	AR1062	Boulevard DES ANGLAIS
V38	Villa l'Astragale	AR1114	114 Avenue DE VILLEPEY
V39	Meuve	AR1205	768 Boulevard DES ANGLAIS
V40	Villa	AR1210	521 Boulevard CHRISTIAN LAFON
V41	Soleil - Hôtel	AR1280	47 Boulevard DOMAINE DU SOLEIL
V42	Villa le Coteau	AR1440	569 Boulevard DES ANGLAIS
V43	Villa Casa della Sera	AR1558	34 Place de la VISTO
V44	Villa Les Lillas	AS0721	340 Avenue de LA MARNE
V45	Villa cant de Prouvenco	AT 406 et 407	241 et 255 Avenue FREDERIC MISTRAL
V46	Immeuble	AT0150	7 Rue VICTOR HUGO
V47	Immeuble	AT0240	71 Avenue VICTOR HUGO
V48	Villa	AT0251	127 Avenue VICTOR HUGO
V49	Villa	AT0255	153 Avenue VICTOR HUGO
V50	Villa Gerani	AT0342	65 Avenue ANATOLE FRANCE
V51	Villa Les Roses	AT0349	77 Avenue JEAN JAURES
V52	Villa Les Eglantines	AT0350	69 Avenue JEAN JAURES
V53	Villa Oustalet Zoe Adélaïde	AT0351	43 Avenue JEAN JAURES
V54	Villa les Rosiers	AT0352	81 Avenue ANATOLE FRANCE

V55	Villa Eugénie Luc	AT0359	269 Avenue VICTOR HUGO
V56	Villa	AT0362	281 Avenue VICTOR HUGO
V57	Villa	AT0363	303 Avenue VICTOR HUGO
V58	Villa Vent et soleil	AT0397	10 Chemin NOTRE DAME
V59	Mas Notre Dame	AT0398	15 Boulevard PIERRE COULLET
V60	Villa Légion d'Honneur	AT0404	263 Avenue FREDERIC MISTRAL
V61	Villa Ledgeoline	AT0405	245 Avenue FREDERIC MISTRAL
V62	Villa La Suzeraine	AT0408	213 Avenue FREDERIC MISTRAL
V63	Villa Belle vue	AT0409	191 Avenue FREDERIC MISTRAL
V64	Villa	AT0410	10 Boulevard PIERRE COULLET
V65	Immeuble	AT0463	99 Rue JEAN AICARD
V66	Le Méditerranée	AT0479	3 Avenue PAUL DOUMER
V67	Immeuble	AT0495	16 Avenue PAUL DOUMER
V68	Villa Les Charmettes	AT0500	151 Allée DES CHEVREFEUILLES
V69	Lou Gabian	AT0507	24 Avenue des CHEVREFEUILLES
V70	Roquerousse	AT0509	42 Rue HAMON
V71	Immeuble	AT0529	101 Rue CHARLES GOUNOD
V72	Le Saint Foix	AT0534	110 Rue CHARLES GOUNOD
V73	Immeuble	AT0553	58 Boulevard FELIX MARTIN
V74	Winter Palace	AT0736	182 Boulevard FELIX MARTIN
V75	Excelsior	AT0738 et 739	14 Rue BOETMAN
V76	Villa Les Palmiers	AT0760	69 Avenue PAUL DOUMER
V77	Monoprix	AT0778	Boulevard FELIX MARTIN
V78	Villa La Mérindole	AT0869	91 Avenue des CHEVREFEUILLES
V79	Villa les Orangers	AT0911	72 Avenue ANATOLE FRANCE
V80	Villa	AT0985	38 Traverse JEANNE D'ARC
V81	Casino	AT1096	QUAI ALBERT 1ER
V82	Villa	AT1102	56 Avenue ANATOLE FRANCE
V83	Villa Les Mûriers	AV0045	Boulevard GEORGES CLEMENCEAU
V84	Villa Les Pins	AV0088	449 Chemin NOTRE DAME
V85	Villa Les Olivettes	AV0111	230 Boulevard DES LIONS
V86	Villa Les Anthémis	AV0120	421 Avenue DU CLOCHER DE FREJUS
V87	Villa Soleil	AV0124	149 Boulevard NOTRE DAME
V88	Villa Ars	AV0128	149 Chemin du BOIS NOTRE DAME
V89	Villa La Bastidonne	AV0129	65 Boulevard NOTRE DAME
V90	Villa Cléopée	AV0179	25 Avenue du TOURING CLUB
V91	Villa L'Oustalet	AV0180	1 Avenue DU TOURING CLUB
V92	Villa Ma Nicole	AV0182	Avenue du TOURING CLUB
V93	Villa Marie Louis	AV0183	Avenue du TOURING CLUB
V94	Joyeuse -Villa	AV0191	735 Boulevard GENERAL DE GAULLE
V95	Villa	AV0193	679 Boulevard GENERAL DE GAULLE
V96	Villa	AV0202	575 Avenue des CHEVREFEUILLES
V97	Villa Campanella	AV0203	557 Avenue des CHEVREFEUILLES
V98	Villa Costebelle	AV0205	551 Boulevard GENERAL DE GAULLE

V99	Villa Hirondelle Blanche	AV0208	533 Avenue des CHEVREFEUILLES
V100	Villa Ste Thérèse	AV0222	226 Avenue des CHEVREFEUILLES
V101	Villa	AV0223	232 Avenue des CHEVREFEUILLES
V102	Villa Yona	AV0253	62 Boulevard de NICE
V103	Villa Mont Fleuri	AV0255	Avenue MARECHAL LYAUTEY
V104	Villa Meryem	AV0260	185 Avenue MARECHAL LYAUTEY
V105	Clinique Notre Dame	AV0263	215 Avenue MARECHAL LYAUTEY
V106	Villa Pierre Aublé	AV0267	152 Avenue MARECHAL LYAUTEY
V107	Villa Lou Paradis	AV0268	124 Avenue MARECHAL LYAUTEY
V108	Villa Saint Jacques	AV0277	285 Boulevard DES MYRTES
V109	Villa Castel Nicette	AV0289	16 Boulevard NOTRE DAME
V110	Villa Saint Joseph	AV0290	374 Avenue MARECHAL LYAUTEY
V111	Villa St François	AV0292	316 Avenue MARECHAL LYAUTEY
V112	Villa Stylosas	AV0304	343 Avenue MARECHAL LYAUTEY
V113	Villa Roquefeuil	AV0305	359 Avenue MARECHAL LYAUTEY
V114	Villa Le Chalet Normand	AV0330	249 Boulevard SAINT EXUPERY
V115	Villa Le Chalet Normand	AV0331	414 Chemin NOTRE DAME
V116	Le Vieux Moulin	AV0350	Avenue du CLOCHER DE FREJUS
V117	Villa Les lys Rouges	AV0375	37 Avenue du PARC DES MYRTES
V118	Villa Les Glycines	AV0394	215 Boulevard DES MYRTES
V119	Villa Saint Antoine	AV0466	338 Avenue MARECHAL LYAUTEY
V120	Villa Notre Dame	AV0499	226 Boulevard NOTRE DAME
V121	Villa Gai Logis	AV0505	254 Avenue des CHEVREFEUILLES
V122	Villa	AV0531	344 Boulevard NOTRE DAME
V123	Villa Montjoie	AV0535	99 Chemin du BOIS NOTRE DAME
V124	Villa Les lotus	AW0006	60 Boulevard CHRISTIAN LAFON
V125	Villa Régina - Les arcades	AW0048 et 47	26 Rue des ARCADES et 44 Avenue de FRANCE
V126	Villa La Bouscarlo	AW0192	108 Boulevard du VAL D'OR
V127	Les Myrtes - Immeuble	AW0225	278 Avenue DU PARC DES MYRTES
V128	Villa Pénélope	AW0231	18 Avenue du PARC DES MYRTES
V129	Villa Elane	AW0239	6 Boulevard de L'HOTEL DES MYRTES
V130	Le Bois Dormant	AW0255	40 Boulevard DU REBORI
V131	Villa Miette	AW0263	102 Boulevard DU VALLON
V132	Le Parc Saint Thomas	AW0265	110 Boulevard DU VALLON
V133	Villa Le fleuron	AW0425	368 Avenue BEAUSEJOUR
V134	Bon Port	AW0429	936 Avenue de la PEGUIERE
V135	Villa Hamon	AW0435	1200 Route de la CORNICHE
V136	Beau Rivage	AW0450	337 Allée des CADEOUS
V137	Villa Le Château	AW0521	275 Allée DU CHÂTEAU
V138	Santa Lucia - Temple d'Amour	AW0526	655 Allée DE LA POINTE DES MOINES
V139	Villa La Provençale	AW0567	2 Allée DES MUSES
V140	Villa les Romarins	AW0584	50 Chemin DE LA BATTERIE
V141	Mas du Corail	AW0587	100 Route de la CORNICHE
V142	Villa Florentina	AW0588	192 Route de la CORNICHE

V143	Villa Le Clos Joly	AW0592	223 Route de la CORNICHE
V144	La Soukala	AW0613	97 Boulevard DES ORANGERS
V145	Marine	AW0632	Boulevard RAYMOND POINCARE
V146	Maison Close	AW0634	313 Boulevard RAYMOND POINCARE
V147	Villa Roquebelle	AW0650	155 Avenue du TOURING CLUB
V148	Villa Aigue Marine	AW0651	156 Avenue DU TOURING CLUB
V149	Villa Grenada	AW0660	117 Avenue du TOURING CLUB
V150	Villa Oustalet de Capelan	AW0664	Avenue du TOURING CLUB
V151	Cyros - Hôtel	AW0671	840 Boulevard ALPHONSE JUIN
V152	Amandiers - Hôtel	AW0790	874 Boulevard ALPHONSE JUIN
V153	Villa La Galéjade	AW0825	1078 Boulevard ALPHONSE JUIN
V154	Villa La Vigie	AW0837	Chemin de la BATTERIE
V155	Villa "maison picasso"	AW0840	Route de la CORNICHE
V156	Villa les Bruyères	AW0841	1044 Route de la CORNICHE
V157	Villa	AW0936	401 Boulevard NOTRE DAME
V158	Villa Jeg del Moi Cuore	AW0972	1250 Route de la CORNICHE
V159	Villa Farfalla (ex.Colibri)	AW0994	98 Boulevard des ORANGERS
V160	La Louvière	AW1028	590 Boulevard NOTRE DAME
V161	Villa Virginia	AW1075	400 Boulevard DU VAL D'OR
V162	Villa Le poussin	AW1093	195 Boulevard RAYMOND POINCARE
V163	Villa	AW1105	61 Boulevard DES ORANGERS
V164	La Louisiane	AX0167	317 Avenue de BOULOURIS
V165	Villa	AX0483	2131 Route de la CORNICHE
V166	Villa Palladio	AX0500	90 Chemin de la PALMERAIE
V167	Villa Olga/ villa Caroline	AX0514	1904 Route de la CORNICHE
V168	Villa Gaïa /Mauresque	AX0518	Route DE LA CORNICHE
V169	Villa May	AX0527	Route DE LA CORNICHE
V170	Villa Le Castellet	AX0528	1676 Route DE LA CORNICHE
V171	Villa La Péguère	AX0541	1544 Route DE LA CORNICHE
V172	Villa Les Cigales	AX0822	Route DE LA CORNICHE
V173	Villa Le Calme	AX0961	Avenue de BOULOURIS
V174	Hélios	AX1114	1853 Route DE LA CORNICHE
V175	Bauge	AX1276	265 Avenue de BOULOURIS
V176	Villa	AX1277	882 Boulevard CHRISTIAN LAFON
V177	Villa La Marjolaine	AX1322	2007 Route DE LA CORNICHE
V178	CREPS - Ancienne maison du garde	AY0091	346 Boulevard des MIMOSAS
V179	CREPS - Ancien Collège	AY0093	346 Boulevard des MIMOSAS
V180	CREPS - Ancien Orphelinat	AY0093	346 Boulevard des MIMOSAS
V181	Jano - Mado	AY0233	174 Boulevard des MIMOSAS
V182	Villa La terre des pins	AY0246	2863 Route de la CORNICHE
V183	Villa Aiguedal	AY0252	2773 Route de la CORNICHE
V184	Villa Primerose	AY0275	2491 Route DE LA CORNICHE
V185	Villa Pax	AY0306	2378 Route DE LA CORNICHE
V186	Villa Esterel Rives	AY0321	3170 Route de la CORNICHE

V187	Villa La Terrasse	AY0322	3228 Route de la CORNICHE
V188	Villa Les Rives d'Or	AY0330	3892 Route de la CORNICHE
V189	Villa Terre Sauvage Terre d'Exil	AY0487	2536 Route DE LA CORNICHE
V190	Villa Moun Ripaou	AY0589	79 Boulevard DES MIMOSAS
V191	Villa Zéphyr	AY0596	9003 Boulevard des MIMOSAS
V192	La Feuilleraie	AY0655	297 Avenue DE LA GARE
V193	Ex Colonie d'Avignon	AY0691	80 Allée FREDERIC MISTRAL
V194	Villa Aiguebonne	AY0700	3507 Route de la CORNICHE
V195	Villa	AY0767	270 Boulevard DES MIMOSAS
V196	Villa	AY0768	280 Boulevard DES MIMOSAS
V197	Villa la Vague	AZ0029	4332 Route de la CORNICHE
V198	Villa Marguerite (ex villa Amicis)	AZ0030	4520 Route de la CORNICHE
V199	Villa Sainte Anne	AZ0031	4446 Route de la CORNICHE
V200	Villa	BC0119	904 Boulevard de la 36e DIV DU TEXAS
V201	Villa	BC0192	1995 Boulevard de la 36e DIV DU TEXAS
V202	Les Palmiers	BC0196	1848 Boulevard de la 36e DIV DU TEXAS
V203	Villa	BC0210	1849 Boulevard de la 36e DIV DU TEXAS
V204	Villa Luna Luna	BC0285	1945 Boulevard de la 36e DIV DU TEXAS
V205	Villa Louise	BC0329	38 Rue de LA BATTERIE
V206	Villa Claudine	BC0335	1990 Boulevard de la 36e DIV DU TEXAS
V207	Villa	BC0346	38 Rue de la TOUR D'ARMONT
V208	Villa	BC0371	1646 Boulevard de la 36e DIV DU TEXAS
V209	Villa La Louisiane	BC0396	136 Rue de LA BATTERIE
V210	Villa Les Algues	BD0025	4 Rue de L'AGAY
V211	Villa Le santa Monica	BD0028	91 Rue du LITTORAL
V212	Villa Les Cigales	BD0043	2021 Boulevard de la 36e DIV DU TEXAS
V213	Ancienne Poste - Immeuble	BE0138	153 Rue du 11 NOVEMBRE 1943
V214	Villa les Roches Rouges	BH0028	LES ROCHES ROUGES
V215	Pléiades	BH0191	90 Allée DU BELVEDERE
V216	Hôtel	BH0207	1030 Boulevard de la PLAGE
V217	Villa Lou Soleiadou	BH0342	285 Boulevard EUGENE BRIEUX
V218	Villa Le Petit Trianon	BH0344	247 Boulevard EUGENE BRIEUX
V219	Villa Red Roc	BH0358	1854 Boulevard de LA BAUMETTE
V220	Villa Dolce Vita (ex. Del Picchia)	BH0648	249 Rue du 11 NOVEMBRE 1943
V221	Villa la Baumette	BH0704	45 Boulevard EUGENE BRIEUX
V222	Villa	BI0279	Boulevard EUGENE BRIEUX
V223	Auberge d'Anthéor - Hôtel	BI0285	2274 Boulevard EUGENE BRIEUX
V224	Villa La coquille	BI0287	Boulevard EUGENE BRIEUX
V225	Villa Verveine (dépendance)	BI0353	1203 Boulevard EUGENE BRIEUX
V226	Villa Verveine	BI0356	1220 Boulevard EUGENE BRIEUX

V227	Villa La Pergola	BI0363	Boulevard EUGENE BRIEUX
V228	Villa La Pergola	BI0365	1023 Boulevard EUGENE BRIEUX
V229	Robinson Crusoe - Hôtel	BI0396	Boulevard EUGENE BRIEUX
V230	La Dauphine	BI0401	395 Boulevard EUGENE BRIEUX
V231	Sainte Catherine	BI0404	Boulevard EUGENE BRIEUX
V232	Villa l'Etrave	BI0801	586 Boulevard EUGENE BRIEUX
V233	Gare d'Anthéor	BK0166	Rue ABEL BALLIF
V234	Villa	BM0044	572 Route du TRAYAS
V235	Villa	BM0075	Route du TRAYAS
V236	Ma Cabane	BN0067	LE TRAYAS
V237	Relais des Calanques - Hôtel	BO0028	LE TRAYAS
V238	Les Camélias	BO0046	Boulevard THEODORE GUICHARD
V239	Villa La Pergola	BO0050	12 Impasse de la PERGOLA
V240	Villa	BO0051	309 Avenue THEODORE GUICHARD
V241	Soarana - Hôtel	BO0189	Avenue des MIMOSAS
V242	Villa	BO0207	38 Avenue des MIMOSAS, LE TRAYAS
V243	Gare du Trayas	BO0244	LE TRAYAS
V244	Les Terrasses - Hôtel	BO0270	Boulevard THEODORE GUICHARD
V245	Villa	BO0349	475 Boulevard THEODORE GUICHARD
V246	Villa La Madone	BO0372	54 Impasse de la PERGOLA
AUTRES			
N°	Patrimoine d'intérêt	Parcelle	Adresse
P1	Immeuble de la reconstruction	BE0201	313 Boulevard de la PLAGE
P2	Immeuble de la reconstruction	BE0201	313 Boulevard de la PLAGE
P3	Maison forestière de Roussivau	C0083	ROUSSIVEAU
P4	Maison forestière des trois termes	C0130	MALPEY
P5	Maison forestière des Malavettes	C0066	MALPEY
P6	Maison forestière de la Duchesse	C0004	MALPEY OUEST
P7	Maison forestière du Gratadis	C0053	MALPEY SUD
P8	Maison forestière du Trayas	BO0406	1077 Route des ESCALES

ANNEXE 2 : CRITERE DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra :

- disposer d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (S.M.A.) et justifier d'une réalité et d'une viabilité économique. La SMA est fixée par arrêté préfectoral du 30 juin 2016 et arrêté ministériel du 18 septembre 2015 (production hors sol) ;
- ou avoir obtenu une DJA dans le cadre de l'installation ;

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 annuel net.

Pour les exploitations en pluriactivité, il est nécessaire de disposer de 1 SMA pondérée, c'est-à-dire calculer une pondération des SMA de tous les ateliers réalisés = le total devra être égal à 1 SMA (100%).

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, et 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, justificatif de viabilité économique sur 5 ans...

- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)

- Nécessité des constructions projetées : 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, liste du matériel/véhicules, cartes grises des engins agricoles ...