

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA CROIX VALMER



PLAN LOCAL D'URBANISME

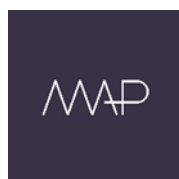
Révision générale

Prescrite par DCM du 25/10/2011

Arrêtée par DCM du 03/07/2024

Approuvée par DCM du 22/05/2025

PIECE N°3 - REGLEMENT



Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48

INTRODUCTION	2
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CROIX-VALMER.....	4
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES.....	4
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>4</i>
<i>CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES.....</i>	<i>22</i>
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	41
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>41</i>
CARACTERE DE LA ZONE UA	41
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	42
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	43
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
<i>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>53</i>
CARACTERE DE LA ZONE UB	53
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	53
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	54
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
<i>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</i>	<i>62</i>
CARACTERE DE LA ZONE UC	62
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	62
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	63
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	67
<i>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....</i>	<i>72</i>
CARACTERE DE LA ZONE UD	72
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	72
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	73
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	76
<i>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</i>	<i>81</i>
CARACTERE DE LA ZONE UE.....	81
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	81
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	82
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	85
<i>CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....</i>	<i>89</i>
CARACTERE DE LA ZONE UF.....	89
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	89
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	90
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	93
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	97
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>97</i>
CARACTERE DE LA ZONE 1AU	97
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	97
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	98
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	101
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	105
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>105</i>
CARACTERE DE LA ZONE A.....	105
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	105
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	109
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	113
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	115
<i>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>115</i>
CARACTERE DE LA ZONE N.....	115
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	116
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	119
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	123
ANNEXE 1	127
ANNEXE 2	128

INTRODUCTION

1.1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1.2 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 6 titres :

- TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES
- TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les titres II à V comprennent 3 sections, dont chacune est composée des 9 articles suivants :

- **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**
 - Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
 - Article 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
 - Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
 - Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- Article 7 - Stationnement

- **SECTION3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 – Desserte par les réseaux

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CROIX-VALMER

<p>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES</p>

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant les règles définies par le plan local d'urbanisme, certaines dispositions du règlement national d'urbanisme restent applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS- SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs. Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièces n°3A, 3B et 3C).

- **Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, comprennent :
 - Une zone UA, comprenant les secteurs UAa, UAc (hauteurs des constructions moins importantes), UAb (ZAC de l'Odyssée) et UAr (renouvellement urbain du cœur du village).
 - Une zone UB, comprenant le secteur UBa (quartier du Gourbenet).
 - Une zone UC, comprenant les secteurs UCa (secteurs littoraux sensibles situés sur la bande côtière), UCb (quartier "des villas" dites "de caractère"), UCd (PRL du Parc des Chênes), UCe (terrains de camping et de caravanage) et UCv (quartier du Vergeron).
 - Une zone UD, correspondant à la ZAC des Hameaux de la Croix-Valmer, comprenant les secteurs UDa (habitat individuel), UDb (équipements recevant du public) et UDe (équipements sportifs).
 - Une zone UE correspondant à la zone d'activités économiques du Gourbenet.
 - Une zone UF, correspondant à d'autres secteurs sensibles du littoral (La Garenne – La Bouillabaisse, Héraclée, La Vallée Haute, Les Hauts de Gigaro).

- **La zone à urbaniser (AU)** à laquelle s'applique les dispositions du titre III, comprennent :
 - La zone 1AU, correspondant à l'extension de la zone d'activités économiques du Gourbenet,

- **Les zones agricoles (A)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, comprennent des secteurs particulièrement sensibles en terme paysager et faisant l'objet de protection renforcée :
 - Un secteur Aa, localisé aux lieux-dits Tabarin et Vallon Valmer.
 - Un secteur Ab, compris dans le site classé des "Trois Caps".
 - Un secteur Ac, également compris dans le site classé des "Trois Caps", aux lieux-dits l'Huissière et la Bastide Blanche.

- **Les zones naturelles et forestières (N)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, comprennent des secteurs particulièrement sensibles en terme paysager et faisant l'objet de protection renforcée :
 - Un secteur Na, correspondant aux massifs forestiers du site Classé des "Trois Caps" et aux espaces naturels de Pardigon (sous-secteur Na1) et de la Douane.
 - Un secteur Nb, correspondant à des terrains recevant des habitations et situés au contact des espaces remarquables de la commune, notamment à l'intérieur du périmètre du site classé des « Trois Caps ».
 - Un secteur Nc, recouvrant les parties du rivage où les établissements de plage sont admis.
 - Un secteur Nf, localisé au lieu-dit du Brost et sur lequel est implantée la déchetterie.
 - Un secteur Nst, localisé au lieu-dit de La Douane, sur lequel est implanté une station-service de distribution d'hydrocarbures.

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du PLU :

- Les espaces boisés classés.
- Les secteurs inondables d'aléa faible à modéré.
- Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général.
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

- Le patrimoine bâti et paysager à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Les emplacements réservés (voies, ouvrages publics, extension de la zone d'activités du Gourbenet, ...).

ARTICLE 4 - RAPPEL DES DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 06 décembre 2007.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Dans ce cas, le pétitionnaire doit être en mesure de justifier de la prise en compte du risque concerné.

Risque d'inondation et de ruissellement

La commune est soumise à un risque d'inondation, bien qu'elle pas couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le risque d'inondation concerne les zones situées à l'aval des bassins versants du Gigaro et de la Ricarde, tel que définies dans le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP). Le ZAEP fait l'objet de la pièce annexe n°5.6 du PLU. Il comprend un volet relatif à la prise en compte des ruissellements pluviaux dans le PLU. Ce document identifie les zones soumises au risque d'inondation et fixe un ensemble de prescriptions de constructibilité interdisant ou soumettant à des conditions particulières l'occupation et l'utilisation des sols.

Ces zones sont représentées par une trame grisée sur les documents graphiques. Lorsqu'un terrain est situé dans ces zones, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des prescriptions précitées fixées dans l'annexe n°5.6 auxquelles il convient de se référer. Les prescriptions varient selon la zone concernée et, à ce titre, le ZAEP établit une classification en distinguant 6 secteurs (I1, I2, I3, I4, I5 et I6) en fonction du niveau d'aléa inondation. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

De manière complémentaire, le ZAEP fixe des mesures de prévention contre les inondations par ruissellement en limitant l'imperméabilisation et en assurant la maîtrise des débits pluviaux. A ce titre, des préconisations sont fixées dans le ZAEP, pour tout projet concerné (dimensionnement des bassins de rétention et méthode de calcul). La méthode préconisée étant difficile à mettre en œuvre, les modalités de réalisation des bassins de rétention sont fixées aux articles 9.3.2 de chaque zone du présent règlement. Le ZAEP s'aligne également sur les règles fixées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var en matière de compensation liée à l'imperméabilisation des sols. Ces règles sont annexées dans le ZAEP, ainsi qu'en annexe 3 du présent règlement.

En outre, afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des dispositions réglementaires définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 30 mètres calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques. A ce titre, toutes constructions ou

installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagements d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

- Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au-delà d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de l'écoulement calculée comme ci-avant, sous réserve que le règlement l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis. En outre, dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.
- Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de 5 mètres inconstructible, les clôtures sont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique. Seront autorisés les murs bahuts inférieurs à 20 centimètres de haut surmontés d'un grillage de maille 150x150 ou de barreaudages espacés de 10 centimètres minimum. La hauteur totale de ce dispositif ne pourra pas excéder 2 mètres.

Enfin, l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2016 approuvant la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI) est intégré dans le dossier d'annexes du PLU (Pièce n° 5.7).

Risque d'incendie

La commune est soumise au risque d'incendie, mais elle n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risque d'Incendie de Forêt (PPRIF). A ce titre, une cartographie relative aux feux de forêts est annexée, à titre informatif, dans le rapport de présentation du PLU.

Par ailleurs, les recommandations du Service d'Incendie et de Secours du Var sont annexées au présent règlement.

En outre, il est rappelé que les obligations en matière de débroussaillage, notamment celle fixée par l'article L. 322-3 du code forestier, concernent les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé, notamment :

- Les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie. »
- Les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.
- Dans les cas fixés par un arrêté municipal en date du 08/01/1991, l'obligation légale de déboisement est portée à 100 mètres. Cet arrêté municipal est intégré au dossier de PLU (Pièce n° 5.8).

En complément, le dossier d'annexes (Pièce n° 5.8) du PLU intègre les arrêtés préfectoraux :

- Du 30 août 2012, portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en EBC sous certaines conditions. A ce titre, il est rappelé que la présence d'EBC n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.
- Du 30 mars 2015, portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé pour le département du Var.

Risque de mouvement de terrain et de retrait gonflement des argiles

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains (éboulements de falaise ou glissement de terrain, y compris suite à un phénomène possible d'érosion marine), sans qu'aucun événement majeur ni étude technique détaillée ne l'ait démontré.

En outre, la commune est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. A ce titre, le porter à connaissance et la cartographie qui lui est associée, identifiant les secteurs de la commune soumis à un aléa faible, est annexé au dossier de PLU. (Pièce n° 5.9).

Risque de submersion marine

La commune est concernée par le risque de submersion marine, mais elle n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Littoraux. En l'état actuel des connaissances, les zones littorales concernées par ce risque sont représentées à titre informatif dans une cartographie annexée dans le rapport de présentation.

Dans l'attente d'études plus précises actuellement en cours de réalisation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter, dans les zones concernées, les dispositions édictées dans le porter à connaissance de l'Etat qui est annexé au dossier de PLU (Pièce n° 5.10). A ce titre, le niveau marin + 2,40 mètres NGF doit être retenu comme côte de référence de l'aléa.

Risque sismique

La commune est concernée par le risque sismique. Le porté à connaissance de l'Etat, annexé au PLU (Pièce n° 5.11), indique qu'elle se situe dans une zone de sismicité faible. A ce titre, de nouveaux textes réglementent la prise en compte du risque :

- Deux décrets du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Un arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite "à risque normal" se répartissent en quatre catégories d'importance :

- La catégorie 1 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique.
- La catégorie 2 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectif à usage d'habitation, commercial ou de bureaux de moins de 300 personnes, parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes).
- La catégorie 3 concerne les bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie).

- La catégorie 4 concerne les bâtiments dont performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable, ...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre aux normes suivantes :

Catégorie bâtiments	1	2	3	4
Règles en zone 2	Aucune exigence		EuroCode 8	EuroCode 8

La conception des structures selon l'EuroCode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs de dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

Risque de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière le long de la RD559, qui est un axe très fréquenté.

Risque Radon

Au terme de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, la commune est classée en zone 3, à potentiel radon présentant un risque significatif. A ce titre, les aménagements permettant de réduire la concentration du radon dans les bâtiments doivent être favorisés (étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages des canalisations, création de vides sanitaires, et assurer une bonne ventilation de ces-derniers).

ARTICLE 6 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Application des règles des lotissements

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

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

Par ailleurs, conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir 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 en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové." (...)

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

Opposition de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Dans la zone UC du PLU, à l'exception du secteur UCf et du sous-secteur UCf1, le présent règlement s'oppose aux dispositions de l'article R 151-21.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 9 – DOCUMENTS ANNEXES AU PLU

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au plan local d'urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique.
- Le périmètre des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à autorisation préalable.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.
- Les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement.
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

- Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et le Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).
- Les bois ou les forêts relevant du régime forestier.
- Le zonage d'assainissement, le zonage pluvial et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- Le règlement local de publicité.

ARTICLE 10 - LEXIQUE

Il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

Accès

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie.
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Acrotère

Elément 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 pleins ou à claire voie.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes.

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines. Il est fixé :

- Soit par un plan d'alignement.
- Soit par un alignement individuel.

Annexes

Une annexe est une 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 d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris bois, abris de jardin, piscines et locaux liés, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos,

Les annexes ne sont pas considérées comme des lieux de vie et les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Arbre à haute tige

Tout arbre à haute tige résineux, feuillu ou fruitier qui s'élève à une hauteur minimum de 5,00 mètres ou dont la circonférence du tronc mesurée à 1,00 mètre du sol atteint au minimum 0,50 mètre.

Balcon

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiments techniques (zone agricole)

Les bâtiments techniques comprennent tous les bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (à l'exception de ceux à usage d'habitation), y compris ceux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation (serres et locaux de préparation).

Cabanisation

Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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.

Chaussée

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

Chéneau

Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue, en revanche, pas une clôture, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité-espace cultivé.

Les murs de soutènement ne constituent pas des clôtures.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (Cf. Article 4 du chapitre 2 du titre 1). Le règlement distingue :

- Le cas général : les bâtiments (construction principale et annexes).
- Les cas particuliers : autres constructions (piscines, murs, clôtures, terrasses, plateformes, etc).

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.

Sont considérées comme des constructions existantes régulièrement édifiées :

- Les constructions réalisées avant la généralisation du permis de construire (par la loi du 15 juin 1943).
- Les constructions n'étant pas soumises à autorisation à la date à laquelle elles ont été réalisées mais conformes aux règles de fond en vigueur.
- Les constructions édifiées conformément à l'autorisation délivrée.

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Cependant, ces dispositions ne sont pas applicables :

1°) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente.

2°) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

3°) Lorsque la construction est située dans un parc national créé ou dans un site classé, dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

4°) Lorsque la construction est située sur le domaine public.

5°) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire.

6°) Dans les zones à l'intérieur desquelles, en application des plans de prévention de risques naturels prévisibles, toutes les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdits.

Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU

Sont considérées comme construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, les constructions régulièrement autorisées et achevées, ainsi que les constructions régulièrement autorisées et ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Corniche

Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

Débord aval

Partie inférieure de la toiture, implantée en avancée par rapport à l'alignement de la façade.

Défrichement

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique (par plantation ou régénération naturelle), qui n'est pas un défrichement.

L'autorisation de défrichement concerne les forêts possédées par un particulier, un agriculteur, une collectivité territoriale ou une autre personne morale.

Egout du toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau. En cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère (niveau haut de la dalle de couverture non compris l'étanchéité).

Eléments techniques

Souches de cheminées, édicules d'ascenseur, tourelles d'extraction, ventilation haute, Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), dispositifs de climatisation et/ou de chauffage, pompes à chaleur (liste non exhaustive).

Emplacements Réservés (ER)

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Pour plus de précisions concernant le calcul de l'emprise au sol, il convient de se référer à l'article 4.1 du chapitre 2 du titre 1 (cf. page 23).

Emprises publiques

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

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

Espaces verts de pleine terre

Espace libre non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagé en espace vert.

Extension

L'extension consiste en un 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.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondant à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gouttière

Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Une habitation légère de loisirs (HLL), également appelée chalet ou bungalow, est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Une HLL diffère des résidences mobiles (ou mobile-homes) par sa dimension qui peut excéder 40 m².

Habitat en bande

Est considéré comme habitat en bande, au moins 3 constructions accolées, à usage d'habitat.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Pour plus de précisions concernant le calcul de la hauteur totale, il convient de se référer à l'article 4.2 du chapitre 2 du titre 1 (cf. page 27).

Hors sol (piscine)

Piscine dont la hauteur maximale excède 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Installations Classées Pour la protection de l'Environnement (ICPE) : soumises à déclaration ou autorisation

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

Léger (aménagement)

Le caractère « léger » s'appréciera au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de la taille de la construction, notamment au regard des dimensions

du site. En particulier, l'aménagement devra conserver des proportions raisonnables et on appréciera son incidence sur l'environnement.

Limites séparatives

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

Un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été édifié en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Mobile-home ou Résidence Mobile de Loisir (RML)

Caravane de grande dimension, hors gabarit routier, destinée à une occupation temporaire de loisirs et conservant ses moyens de mobilité. Un mobile-home devient une HLL dès lors qu'il perd sa mobilité.

Ordre continu

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

Panneau solaire (photovoltaïque ou thermique)

Elément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- Un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité.
- Un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Les PRL sont des parcs exclusivement réservés à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de résidences mobiles de loisirs (mobil-homes).

Pergola

Structure massive composée de poteaux de bois ancrés au sol, portant des traverses, formant un couvrement à claire voie, adossée ou pas à la façade d'un bâtiment.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements (dont les trottoirs) et les terre-pleins s'ils existent.

Réhabilitation

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

Rénovation

Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Restanque

Mur de retenue des terres en pierres sèches.

Ripsisylve

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

Saillie

Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

Services publics ou équipement d'intérêt collectif

Les services publics correspondent à des activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique. Les équipements d'intérêt collectif correspondent à des activités exercées par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément, ...).

Les services publics et les équipements d'intérêt collectif comprennent les destinations correspondant aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent du public.
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire.
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur.
- Les cabinets médicaux.
- Les établissements pénitentiaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche et à l'enseignement supérieur), les cliniques, maisons de retraites (EHPAD), ...
- Les établissements d'action sociale.
- Les établissements culturels et les salles d'art et de spectacle.
- Les établissements sportifs.
- Les lieux de culte.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...).
- Les stations d'épuration.

Sol naturel

Il s'agit du sol avant travaux, au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Souche

Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

Stationnement

Lieu réservé au stationnement des véhicules.

Surface de plancher

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

- 1°) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures 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 manœuvre.

5°) Des surfaces de plancher des combles non aménageables.

6°) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.

7°) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que les logements 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.

Talus

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Terrain (ou unité foncière, ou tènement)

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Toitures

La toiture en pente correspond à une couverture comportant un ou plusieurs pans inclinés.

La toiture-terrasse correspond à une couverture quasiment plate.

Tonnelle

Petite construction amovible, non encrée au sol, composée d'une structure métallique, formant un berceau ouvert, sans couverture ni mur ou avec une couverture et des murs en matériau amovible.

Treille

Structure composée d'un treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, adossée à la façade d'un bâtiment, formant couverture à claire-voie au-dessus d'une terrasse ou un passage, permettant de faire grimper des végétaux.

Tropézienne

Terrasse de toit, aménagée en remplacement d'une partie de la toiture.

Unité foncière (ou terrain)

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur lesquelles porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voies

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant une ou plusieurs propriétés :

- Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.
- Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Elle correspond, en général, à une voie appartenant à une personne privée ouverte à la circulation publique, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.
- Les voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique sont assimilées à une limite séparative.
- Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées à un alignement.

ARTICLE 11 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans les tableaux ci-après. Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma Recouvre 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.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Equipement d'intérêt collectif et services publics	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela 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.</p>
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela 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.</p>
	<p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p>Salles d'art et de spectacles Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p>Equipements sportifs Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p>Autres équipements recevant du public Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p>Entrepôt Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
	<p>Bureau Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>
	<p>Centre de congrès et d'exposition Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

Sous réserve du respect des dispositions des articles 1, 2 et 3, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et des services publics sont autorisés dans chaque zone.

En outre, les règles définies dans la section 2 de chaque zone ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à l'exception des articles 7 relatifs aux stationnements où des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être aménagées pour le fonctionnement des équipements et services précités.

ARTICLE 12 – REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Le règlement local de publicité (RLP) de La Croix Valmer a été approuvé par délibération du conseil municipal (DCM) en date du 07 juillet 2020. Ce RLP régit la publicité, les enseignes et pré-enseignes sur la commune. Il permet ainsi de réglementer ces dispositifs commerciaux en nombre et en aspect, voire de les interdire sur certains secteurs dont la sensibilité paysagère doit être préservée, en définissant des zones particulières de publicité avec des prescriptions adaptées à chacune d'entre-elles.

Dans ces zones, les publicités, enseignes et pré-enseignes doivent respecter les règles fixées dans le RLP ; ce-dernier est annexé au dossier de PLU (Pièce n°5.14).

CHAPITRE 2 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

1.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

Cf. Dispositions générales (chapitre 1, article 11)

1.2 – Espaces boisés classés (EBC)

Le classement en EBC sur les documents graphiques interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

1.3 – Principe d'inconstructibilité au sein de la bande littorale des 100 mètres

Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, aucune construction nouvelle, aucune extension de construction existante et aucun changement de destination n'est autorisé, en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral, en application des articles L. 121-4 à L. 121-6 et L. 121-17 du code de l'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent au sein des zones A et N concernées, ainsi que leurs secteurs et sous-secteurs concernés.

ARTICLE 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Catégories de destinations et de sous-destinations

Pour plus de précisions, il convient de se référer aux "Dispositions générales" (chapitre 1, article 11).

2.2 – Isolement acoustique des constructions.

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, de son décret d'application du 09 janvier 1995, l'arrêté préfectoral du 09/01/2023 a identifié la RD559 comme génératrice de nuisances sonores existantes sur la commune. Cette voie départementale est classée en catégorie 3.

Le secteur affecté par cette voie bruyante correspond à une distance de 100 mètres de profondeur, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Dans ce secteur, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations. Ce secteur est reporté sur les documents graphiques, conformément à la légende.

L'isolement acoustique à prévoir dans ces secteurs est précisé dans l'arrêté préfectoral du 09/01/2023 qui est annexé au dossier de PLU (pièce n°5.2).

2.3 – Affouillements et exhaussements du sol.

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

En outre, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles définies dans la section 2 chaque zone.

ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

3.1 - Mixité sociale dans les zones urbaines

Tout programme ou opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25% du nombre total des logements à des logements locatifs sociaux. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

En outre, la zone UB identifie un secteur de mixité sociale. Dans ce secteur délimité par un hachurage violet dans les documents graphiques, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements en accession sociale.

3.2 – Mixité sociale dans le secteur UAr

Dans le secteur UAr soumis à un aménagement d'ensemble et qui fait l'objet d'OAP, 40% de la capacité totale d'habitat (calculée en nombre de logements) sera destinée à des logements sociaux, tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigé est arrondi au nombre supérieur.

3.3 - Mixité fonctionnelle dans la zone UA et le secteur UAr

Dans les rez de chaussée sur rue des bâtiments situés dans la zone UA et le secteur UAr, la transformation des constructions à usage autre qu'habitation en habitation est interdite.

ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - Emprise au sol des constructions

Le terme « constructions » recouvre à la fois le cas général (bâtiments) et de nombreux cas particuliers, tels que (liste non exhaustive) :

- Les HLL.
- Les éoliennes.
- Les pylônes, poteaux et statues.
- Les piscines.
- Les serres.
- Les murs.
- Les caveaux et les monuments funéraires.
- Les terrasses ou les plateformes.
- Les ouvrages d'infrastructures, etc.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, des encorbellements ou tout autre dispositif de soutien.

En outre :

-Sont également exclues de l'emprise au sol, si elles n'excèdent pas 60 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux :

- Les bassins de rétention maçonnés.
- Les terrasses.
- Les voies internes, les rampes et les trémies d'accès (sous-sol) aux constructions.

-Sont enfin exclues de l'emprise au sol :

- Les constructions liées aux aménagements paysagers et ludiques de type murets, restanques, jeux d'enfants, cheminements piétons, ...
- Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité aux constructions.
- Les réserves d'eau relative à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).
- Les piscines, quelque soit leur hauteur.

-A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

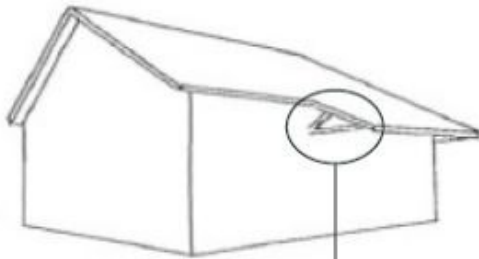
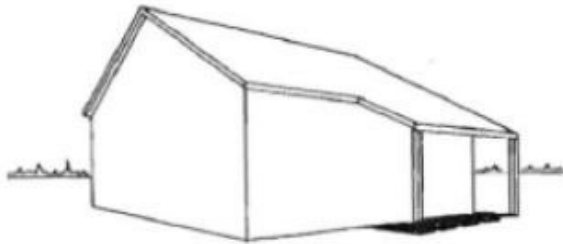
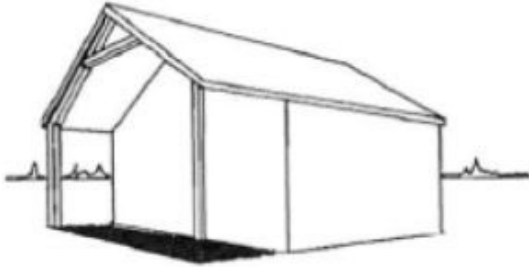
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus).
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages).
- Les constructions non totalement closes (auvents et abris de voiture couverts par des toitures imperméabilisées, ...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (corbeaux ; ...).
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (balcons ; oriels ; coursives ; ...).
- Les terrasses, rampes d'accès aux constructions, ..., dans la mesure où leur hauteur au-dessus du sol naturel avant travaux est supérieure à 60 cm.

-De plus, les règles relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

-Les illustrations présentées ci-après permettent d'identifier les débords et surplombs inclus dans l'emprise au sol, ou ceux qui en sont, à l'inverse, exclus.

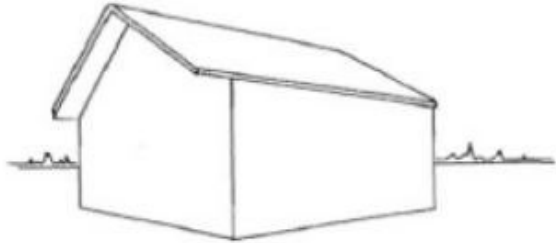
DEBORDS

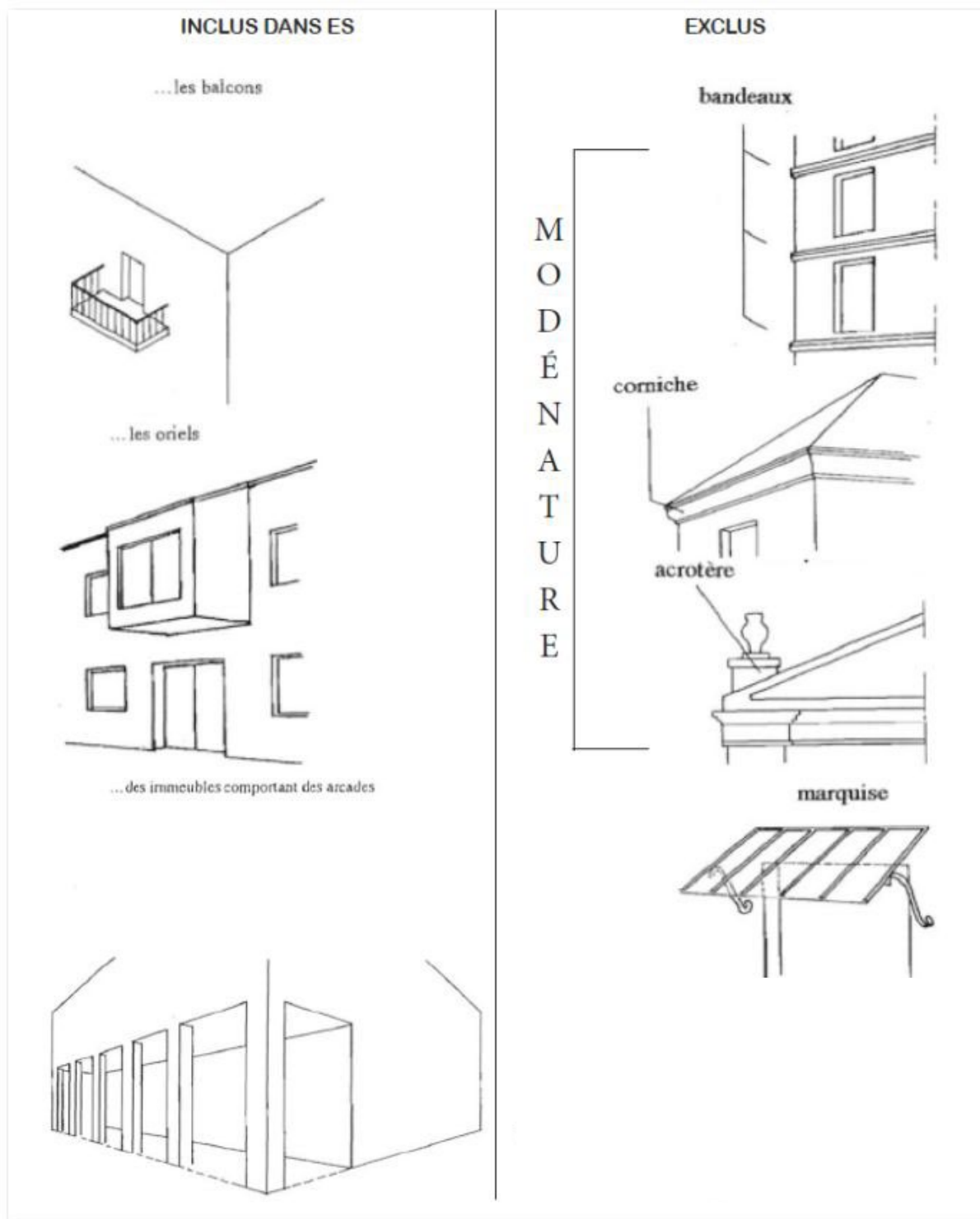
INCLUS DANS ES



encorbellement

EXCLUS





-La notion d'emprise au sol reste toutefois applicable :

- **Pour la détermination du champ d'application et du régime des autorisations d'urbanisme**

C'est à la définition de l'emprise au sol figurant à l'article R420-1 du code de l'urbanisme qu'il convient de se référer pour déterminer le régime des autorisations d'urbanisme applicable en vertu des articles R420-1 à R421-9 du code de l'urbanisme et notamment

pour déterminer si les travaux relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable.

- Pour le recours à un architecte :

C'est également à la définition de l'emprise au sol figurant à l'article R420-1 du code de l'urbanisme qu'il convient de se référer pour déterminer si le projet entraîne la nécessité de recours à un architecte sur le fondement de l'article R431-2 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« (...) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. »

4.2 - Hauteur des constructions

a) Conditions de mesure des hauteurs

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux ou excavé (dans le cas de terrains en pente), à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre en compte est précisé au b) ci-après. Les éléments ou installations techniques qui sont exclus de la hauteur sont précisés au c) ci-après.

Dans le cas de terrains en pente de plus de 5%, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs qui dénaturent la topographie des sites. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux sous-sols des constructions.

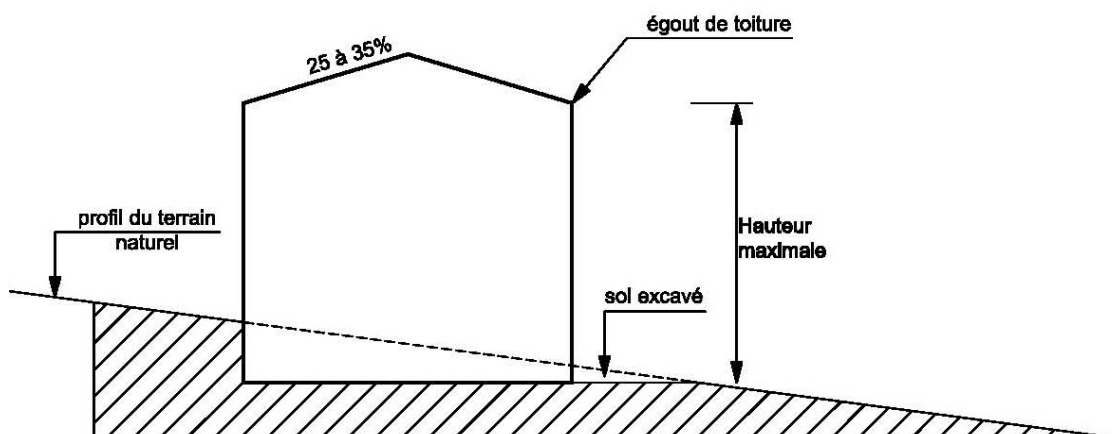
Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

b) Hauteur totale

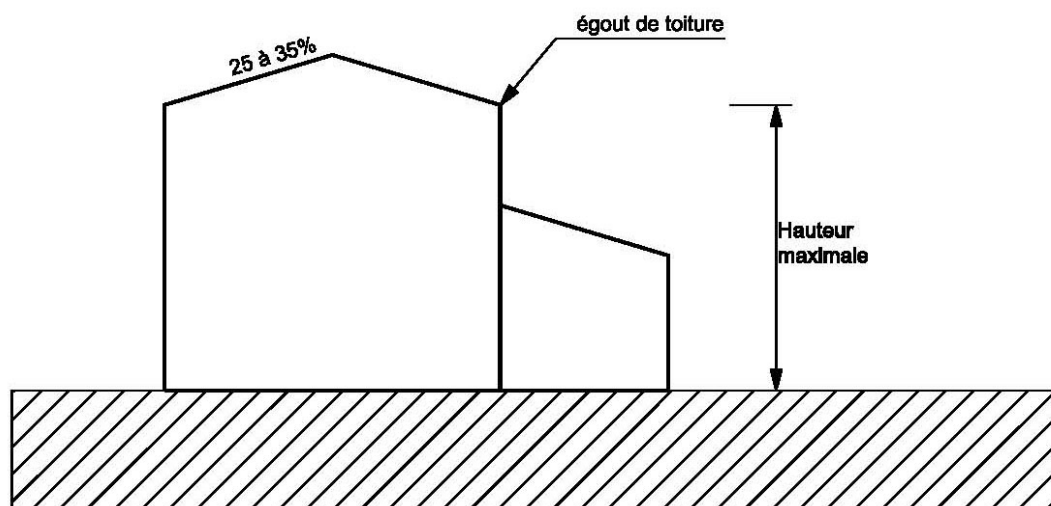
- Lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente, la hauteur totale doit être mesurée à l'égout du toit. Dans ce cas, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.
- Lorsque la construction est recouverte d'une toiture-terrasse, la hauteur totale doit être mesurée au pied de l'acrotère (niveau haut de la dalle de couverture non compris l'étanchéité). En outre, la hauteur maximale de l'acrotère ne peut excéder 1 mètre.

c) Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur totale :

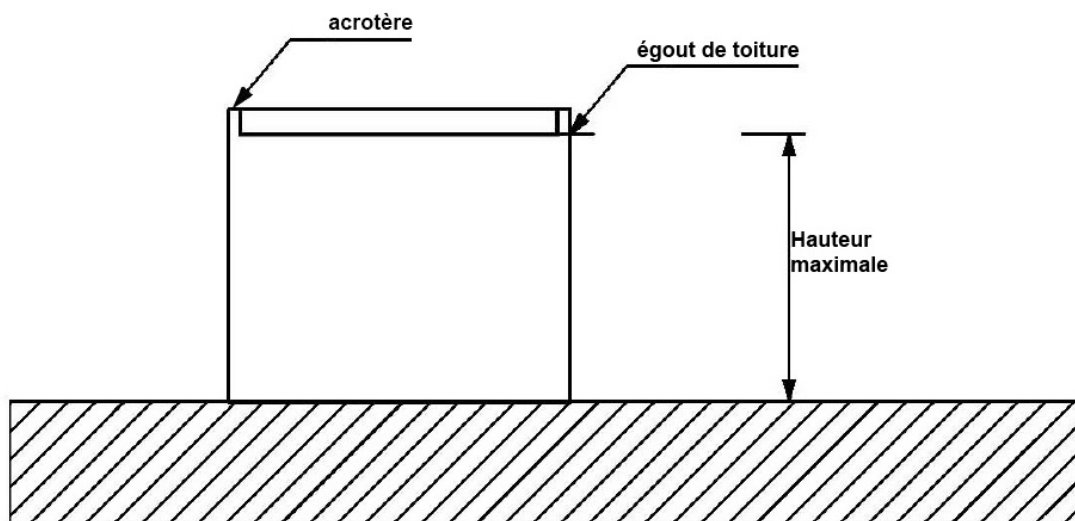
- Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, ...).
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.
- Les rampes d'accès aux parties enterrées des bâtiments (parkings, etc ...).
- Les tropéziennes.



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



cas d'une construction avec une toiture terrasse

4.3 - Implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

Nonobstant les règles définies à l'article 4 de chaque zone, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, margelles et/ou plages comprises. Dans le cas de piscines hors sol, cette distance de 4,00 mètres s'apprécie par rapport au bord extérieur du bassin ou de la margelle.

4.4 – Implantation des portails

Dans les zones UB, UC et UD sauf contraintes topographiques et techniques, les portails pour véhicules doivent être implantés en retrait de 3,50 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée ou le cas échéant du trottoir. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions antérieures à l'approbation du présent règlement.

En toutes zones, le long des routes départementales, et sauf contraintes topographiques ou techniques, les portails doivent être implantés en retrait par rapport au bord extérieur de la chaussée ou le cas échéant du trottoir, sur une profondeur suffisante pour permettre le stationnement d'un véhicule tout en maintenant la capacité du trafic sur la voie et la sécurité des usagers.

Par ailleurs, l'espace généré par ce retrait peut être utilisé comme une place de stationnement et être comptabilisé dans le nombre de places exigées.

ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 – Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions 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.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

5.2 – Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret et sont pris en compte, pour l'application de ces dispositions, sauf avis contraire des pompiers (SDIS83) :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture.
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les pompes à chaleur.
- Les brise-soleils.

Cela ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En outre, pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants, dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur, il ne sera pas fait application des articles 4.2 du règlement de chaque zone, relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.

Panneaux solaires

Afin d'améliorer l'intégration des panneaux solaires dans les paysages urbains, il est conseillé de consulter le guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires :

<https://www.culture.gouv.fr/Thématiques/monuments-sites/Ressources/Les-guides-guides-techniques-fascicules-et-manuels/Guide-de-l-insertion-architecturale-rt-paysagère-des-panneaux-solaires>.

De plus, afin d'améliorer au mieux l'intégration en toiture des panneaux solaires, il convient de prioriser les principes de pose suivants :

- Sur les toitures terrasses, prévoir la pose de panneaux à l'horizontale. En cas de panneaux dissimulés derrière l'acrotère, la pose de panneaux inclinés peut être autorisée, sans dépasser le sommet de l'acrotère. Cependant, cette implantation préférentielle méritera d'être appréciée si elle est perçue, ou non, depuis l'espace public.
- Sur les toitures en tuiles traditionnelles, préférer la pose de panneaux sur les pergolas, pool house, auvents, abri voitures ... ou encore sur les toitures basses les moins perçues (garage, rez-de-chaussée, par exemple).
- Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, l'installation de panneaux solaires en toiture est à écarter, afin de préserver l'ensemble cohérent de l'architecture du patrimoine bâti local.
- De manière générale, il est préférable de rassembler les panneaux sur une seule emprise, pour éviter le morcellement des toitures, de placer les panneaux en bas de pente, de prévoir des cadres de couleur foncée et des panneaux mats pour éviter les effets de quadrillage.

5.3 – Sites classés

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).

Conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale, à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux. Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le Ministre chargé des sites, soit par le Préfet du département.

5.4 – Sites inscrits

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

Conformément à l'article L. 341-1 du code de l'environnement, l'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention

Cette déclaration préalable est adressée au Préfet du département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Si les travaux entrent dans le cadre d'une demande de permis d'aménager, de construire, de démolir ou une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, cette demande tient lieu de la déclaration préalable au titre du code de l'environnement.

5.5 – Dispositions particulières au patrimoine bâti

Le règlement identifie le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques sous la forme d'une étoile et d'un numéro, est détaillée dans le tableau en page suivante.

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur les constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Il convient :

- De conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, teintes, composition des façades, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations subies (restitutions des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- De respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- De mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- De dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- De préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- D'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble.
- De conserver en lieu et place les éléments architecturaux, ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanque, rocaïlle, aire de battage, moulins...).
- De préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, canaux, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forment un ensemble cohérent avec le bâti.
- De prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.
- D'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Le bâti ancien :

Le bâti ancien présente des enjeux de préservation et de mise en valeur spécifiques. A ce titre, il est souhaitable de consulter les fiches conseils réalisées par le CAUE et l'UDAP, disponibles à l'adresse suivante :

<https://www.culture.gouv.fr/fr/regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Aides-demarches/Archive-DICOM-Fiches-pratiques-conseil-technique-et-architectural>

Tableau d'identification du patrimoine bâti :

Cf. page suivante.

- **Petit patrimoine rural**

Le petit patrimoine bâti rural tel que les ouvrages de soutènement en restanque, canaux d'arrosage ou de drainage, puits, bornes, ... constitue l'un des pans de l'analyse paysagère. A ce titre, tout élément constitutif de ce petit patrimoine bâti rural est à conserver et

restaurer.

N°	NOM DU BATIMENT OU DE LA CONSTRUCTION	LIEU	PARCELLE
1	Ancienne gare CP	Le Village	BZ 189
2	Villa Saphir	Le Village	BZ 234
3	Villa Turquoise	Le Village	BZ 191
4	Maison des Ouvriers du Domaine	Le Village	AZ 54-55-56
5	Cave du Domaine	Le Village	AZ 240-241
5.1	Bureaux du Domaine	Le Village	AZ 255
6	Villa Rivier	Le Village	AZ 47-48-49
7	Eglise	Le Village	AZ 66
8	Villa de la Croix	Le Village	AZ 220
9	Ancien Patronage de la Croix	Le Village	AZ 250
10	Villa St Joseph	Quartiers des villas	AZ 16-113
11	Villa Manoir	Quartiers des villas	AZ 224
12	Villa La Ferme	Vergeron	BK 24p
13	Villa la Bruyère	Quartiers des villas	AZ 22
14	Villa Toriano	Quartiers des villas	BB 83
15	Villa Régina	Quartiers des villas	BB 82
16	Villa Raphael	Quartiers des villas	BB 89
17	Villa Valmaryse	Quartiers des villas	BB 88
18	Villa Hélianthé	Quartiers des villas	BB 87
19	Villa Roseaie	Quartiers des villas	BB 86
20	Villa Candide	Quartiers des villas	BB 85
21	Villa Grande Clarté	Quartiers des villas	AZ 26 - 275
22	Villa Andalousie	Quartiers des villas	AZ 29
23	Villa Paisible	Quartiers des villas	AZ 30
24	Villa Mimosas	Quartiers des villas	AZ 31
25	Villa Riviéra	Quartiers des villas	AZ 32
26	Marie Antoinette	Quartiers des villas	AZ 34
27	L'Hermitage	Quartiers des villas	AZ 35
28	Pères du St Esprit- Le Kensington	La Croix	BC 143-144
29	Alleluia	Quartiers des villas	BB 54
30	Parc Hôtel	Vergeron	BC 65
31	Villa des Pins	Quartiers des villas	BA 140
32	Ruines de Pardigon	La Douane	AV 106 p
33	Villa Pausabelle	Bd du Littoral	AW 137
34	Villa Séréna	Bd du Littoral	AW 125
35	Villa Les Roches	Bd du Littoral	AW 122
36	Ferme Normande	Bouillabaisse	BH 175
37	Villa Reverdito	Vergeron	BI 4
38	Villa Louise	Vergeron	BI 101 p
39	Villa Sylvabelle	Sylvabelle	BR 5 -6
40	Villa Sarah Bernhardt	Sylvabelle	BR 117
41	Château Valmer	Cavalière	BP 200
43	Cap Myrtes et Blaukhaus	Cavalière	BS 119-120
44	Villa St Michel (La Madone)	Cavalière	BS 116
47	Villa la Ricarde	La Ricarde	AT 41
48	Hôtel Mei Lésé	Mei Lésé	AO 107
49	Villa Pervenche	Cavalière	BK 27, 28
50	Ferme de Collebasse	Collebasse	B 5566
51	Chapelle du Saunier Neuf	Sauniers Neufs	B 5089
52	Bergerie du Vieux Saunier	Vieux Saunier	B 524
53	Ferme du Saunier	Vieux Saunier	B 5730
54	Villa Wings	Bd du Littoral	BI 84
55	Villa Sourire	Bd de Gigaro	BY 172
56	Villa Kic	Bd de Gigaro	BS 108-109
57	Villa Elunda	Bd des villas	AZ 232
58	Villa Janson	Bd Jarrosson	BA 86
59	Villa Wiebenga	Allée des Cimes	BB 4

5.6 – Dispositions particulières au patrimoine paysager

Le règlement identifie le patrimoine paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques sous la forme de rayures bleues inclinées et resserrées, est détaillée ci-après.

D'une manière générale, les travaux engagés à proximité ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. De même, les arbres remarquables en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes et des biens (risque de chute, notamment) pourront être remplacés par des sujets de même essence et de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les parcs et jardins remarquables

Le patrimoine bâti identifié dans le paragraphe précédent est généralement accompagné d'un dispositif visant la protection des jardins et parcs qui l'accompagnent. Pour ce faire, une trame verte spécifique, couvrant en général la totalité de la parcelle bâtie est identifiée sur les documents graphiques.

Ces jardins et parcs remarquables doivent être protégés et mis en valeur en raison :

- D'un tracé ou d'un style caractéristique d'une époque,
- De la qualité de leurs aménagements spécifiques : bassins d'agrément, fontaines, murets, dallages, sculptures et ornements, etc.
- D'une végétation remarquable, justifiée par sa taille, sa diversité, son volume ou son âge.

A ce titre, dans ces parcs et jardins remarquables, ne peuvent être autorisés que :

- Les aménagements ou constructions qui ne modifient pas la nature ou le tracé du jardin, et dont le style et les matériaux s'intègrent harmonieusement dans la parcelle et ne portent pas atteinte à la qualité esthétique du site.
- Les travaux d'entretien et de gestion du patrimoine végétal (coupes légères, enlèvement de bois mort, etc), à l'exception des sujets qui présentent un mauvais état sanitaire ou qui constituent un danger pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ces cas, ces sujets pourront être remplacés par des plantations de même essence et de qualité équivalente.
- Les piscines et annexes, à condition que l'aspect esthétique du site ne soit pas altérée de manière significative.
- En outre, afin de préserver les racines et les frondaisons des arbres, et d'assurer leur pérennisation, toute construction ne peut être réalisée à moins de 5 mètres du pied des arbres à haute tige. Les seuls aménagements possibles dans ces limites, hormis d'autres plantations en pleine terre, sont, la réalisation, sans affouillements de sol, d'allées, de terrasses, de murets, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les espaces agricoles remarquables

La plaine de Tabarin-la Pierre Plantée et du Vallon Valmer constituent des espaces agricoles remarquables qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Ils sont identifiés sur les

documents graphiques selon la même représentation que celle précitée (trame verte spécifique), couvrant la totalité du site concerné. Dans ces espaces agricoles remarquables, aucuns travaux ou aménagements ne peuvent compromettre la qualité ou l'entretien de ces espaces.

Les alignements remarquables d'arbres

- Les platanes du Boulevard du Maréchal Juin.
- Les palmiers du Vallon Valmer.

Les haies, bosquets et alignements d'arbres

Pour les haies, bosquets et alignements d'arbres repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. En cas d'arrachage, une haie, un bosquet ou un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

5.7 – Dispositions particulières aux clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Dans les zones inondables, les clôtures doivent respecter les dispositions fixées à l'article 5 du Chapitre I du Titre I du règlement.

5.8 – Dispositions particulières au patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Sur la commune de La Croix Valmer, ont été définies 5 zones archéologiques par arrêté préfectoral n°83048-2005. A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir ou de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Forbin CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1), afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions fixées par le décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraîner l'application du code du patrimoine, (livre V titre III).

En outre, conformément à l'article R.111-5 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"*.

Les extraits de la carte archéologique nationale reflètent l'état présent de la connaissance. Cette liste d'informations ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas, cette liste ne peut être considérée comme exhaustive. Les extraits de la carte archéologique nationale et la liste informations sont annexées au dossier de PLU (Pièce n°5.12).

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis correspondent à la surface du terrain non occupée par :

- Les constructions générant une emprise au sol.
- Les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
- Les constructions sous terraines.
- Les piscines (y compris leurs plages), bassins, plans d'eau, bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les terrasses non couvertes.

Outre les espaces verts et plantés, peuvent être compris dans le calcul des espaces non bâtis :

- Les aires de jeux réalisées en matériaux perméables.
- Les jeux de boules aménagés à cet usage.
- Les aires de stationnement réalisées en dalles alvéolées végétalisées dans la limite de 50% des aires de stationnement imposées à l'article 7 de chacune des zones.

En matière d'espaces verts et plantés, le règlement recommande la plantation d'espèces végétales non allergisantes, herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau. Concernant les espèces végétales allergisantes à éviter, il convient de se référer au guide du réseau National de Surveillance Aérobiologique (www.vegetation-en-ville.org).

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence peu consommatrice en eau et non invasive.

Enfin, en bordure du domaine public routier départemental, les propriétaires riverains sont tenus de respecter, pour les plantations, les distances suivantes :

- 3 mètres pour les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 2 mètres.
- 2 mètres pour les autres arbres.

Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public. Le Département peut imposer des prescriptions particulières motivées par Arrêté du Président du Département vis à vis des propriétaires :

- Dans le cadre de la politique d'amélioration de la Sécurité Routière concernant les obstacles latéraux, en imposant une distance minimum pour les nouvelles plantations de 7 mètres du bord de chaussée, selon la configuration des lieux.

- A proximité d'un carrefour ou d'un virage.

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

7.1 – Dispositions générales et modalités

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons).

Sauf contrainte technique dûment démontrée, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 m de celui-ci dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme.

Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées ci avant, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

Le nombre d'emplacement est arrondi au nombre entier supérieur.

Excepté pour les constructions à usage d'habitation et de bureau, il pourra être exigé la réalisation d'aires supplémentaires de manœuvre et de stationnement pour les véhicules de livraison et de transport, en vue de satisfaire aux besoins propres de ces établissements.

Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, les aires de stationnement ne seront exigées que pour la surface de plancher supplémentaire.

Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et l'usage nouveau de l'immeuble. Dans la mesure où les besoins nouveaux sont augmentés par rapport à la situation ancienne, les places exigibles seront calculées par différence entre les situations ancienne et nouvelle des parties de construction dont la destination a été modifiée.

7.2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

Les normes de stationnement des véhicules motorisés sont définies dans le tableau ci-après.

Destinations	Sous-destinations	Obligations minimales	
Habitation	Logement	Zone UA (excepté UA_r)	Autres zones
		1 place / logement	2 places / logement 1 place visiteur / 5 logements
	Logement locatif social	1 place / logement	
	Logement en accession sociale	1 place / logement + 1 place visiteur / 5 logements	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Zone UA	Autres zones
		Exemptée	1 place / 30 m ² de surface de plancher 1 place / 20 m ² de surface de plancher
	Restauration	Suivant caractéristiques	
	Commerce de gros	Suivant caractéristiques	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Zone UA	Autres zones
	Hébergement hôtelier et touristique	Exemptée	1 place / 30 m ² de surface de plancher
	Cinéma	1 place / chambre Suivant caractéristiques	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Suivant caractéristiques	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'arts et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place / 80 m ² de surface de plancher	
	Entrepôt	Suivant caractéristiques	
	Bureau	Zone UA	Autres zones
		Exemptée	1 place / 30 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Suivant caractéristiques	
	Exploitation forestière		

7.3 - Vélos

L'aménagement d'un local dédié au stationnement des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitations et de bureaux.

La surface doit représenter au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation et 1,5% de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

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

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour la circulation. A ce titre, la réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, de défense contre l'incendie et de protection civile, soit une largeur minimale de 4,00 mètres.

Pour information, le règlement départemental de voirie est applicable, notamment pour toute demande, ou création ou modification d'accès sur les routes départementales.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le domaine public.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

9.2 – Eau potable

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées en zone agricole et naturelle, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

Les ouvrages de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forages), à des fins d'usage domestique doivent être déclarés en Mairie, conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.

9.3 – Eaux usées

Dans tous les cas, la gestion des eaux usées doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement (ZAEU) annexé au plan local d'urbanisme (Pièce n° 5.5). Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public, suivant les modalités définies par le règlement du service de l'assainissement collectif. A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le service d'assainissement non collectif intercommunal.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.

Il pourra être exigé une convention de rejet avec la commune, la communauté de communes ou leur délégataire, en fonction de la nature des effluents.

9.4 – Eaux pluviales et ruissellements

Dans tous les cas, la gestion des eaux de ruissellement doit être conforme aux dispositions du ZAEP annexé au plan local d'urbanisme (Pièce n° 5.6) et notamment les prescriptions de constructibilité interdisant ou soumettant à des conditions particulières l'occupation et l'utilisation des sols dans les zones inondables. A ce titre, une interprétation du périmètre des zones précitées est reportée à titre indicatif sur les documents graphiques. Conformément à la légende, le périmètre de la zone inondable est représenté par une trame grisée.

De manière complémentaire, le ZAEP s'alignant également sur les règles fixées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var en matière de compensation liée à l'imperméabilisation des sols, ces règles sont annexées en fin du règlement.

9.5 – Ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères de la communauté de communes.

9.6 – Défense incendie

Pour toutes les opérations nouvelles, qu'il s'agisse de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable, suivant la nature et l'activité envisagées ainsi que la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protections contre les incendies, résultant de l'avis du service compétent, seront demandés. A ce titre, les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI) devront s'appliquer (cf. Pièce annexe n° 5.13).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine affectée principalement à l'habitat, aux services et activités qui ont un caractère central. Le bâti y est édifié en ordre continu.

Elle comprend quatre secteurs :

- Un secteur UAa, au sein duquel la hauteur des constructions est inférieure à celle fixée dans la zone UA.
- Un secteur UAb, correspondant à l'opération d'aménagement dite "ZAC de l'Odyssée".
- Un secteur UAc, situé sur la façade littorale (quartier de la Douane), au sein duquel la hauteur des constructions est inférieure à celle fixée dans la zone UA.
- Un secteur UAr, correspondant au projet de renouvellement urbain du cœur du village. Ce secteur UAr fait l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent. Il est, à ce titre, couvert par des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP n°1). Au sein du secteur UAr, tous les projets devront être compatibles avec ces OAP. A ce titre, hormis des travaux de réhabilitation ou de mise en sécurité des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à un aménagement conforme aux orientations précitées.

Cette zone comprend également des secteurs à risques (la Ricarde), figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe, relatifs aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celle visées à l'article UA-2.
- les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ne peuvent être transformées en habitation.
- les hélistructures et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

Au sein du secteur UAr, dans l'attente de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, seuls les travaux d'amélioration et de mise en sécurité des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne génèrent aucune surface de plancher.

Dans le secteur soumis au risque d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

ARTICLE UA-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 - Emprise au sol.

L’emprise au sol n’est pas réglementée, à l’exception :

- Du secteur UAb où les constructions doivent être implantées dans la zone d’emprise maximale définie sur les documents graphiques.
- Du secteur UAr, où l’emprise au sol du dernier niveau de tout volume en R+3 ne doit pas excéder 80% de l’emprise au sol du totale du bâtiment.

4.1.2 - Hauteur des constructions.

Dans la zone UA, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

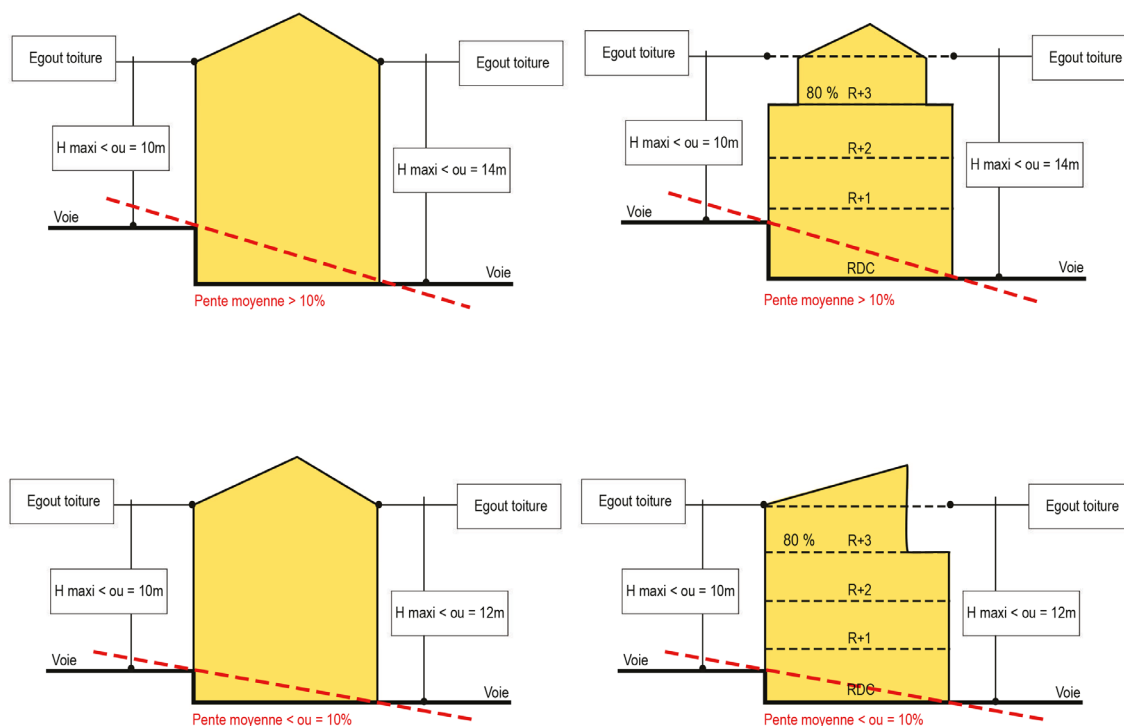
Dans le secteur UAa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres par rapport à la RD559 (boulevard de Saint Raphael).

Dans le secteur UAb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 16 mètres.

Dans la zone UAc, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.

Dans le secteur UAr :

- La hauteur à l’égout du toit est calculée en fonction de la pente moyenne transversale du terrain naturel (< ou > à 10%).
- La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres, 12,00 mètres ou 14,00 mètres, en fonction de la configuration du terrain (< ou > à 10%), et doit respecter les schémas ci-après.
- En outre, afin de préserver le cône de vue sur les Iles d’Or tel que figuré dans les OAP n°1, la hauteur du point le plus haut de toute construction (éléments techniques et édifices compris) ne peut excéder la cote de +107,30 NGF.



Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l’alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit dans le prolongement du nu des façades mitoyennes existantes,
- soit avec un retrait minimum de 4,00 mètres par rapport aux rues du 8 mai et de la corniche des crêtes.

Dans le secteur UAb, les constructions doivent être implantées dans la zone d’emprise maximale définie sur les documents graphiques.

Dans le secteur UAr, l’implantation des constructions (débord de toitures et saillies non compris) doivent être implantées à l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, des retraits par rapport à cet alignement peuvent être autorisés, à condition de correspondre aux dispositions concernées des OAP n°1. De même, les éléments en saillies sont autorisés, à condition que leur débord par rapport à l’alignement n’excède pas 1,20 mètre et qu’ils soient implantés à une hauteur supérieure à 5 mètres par rapport au niveau de la voie.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur au moins une des limites séparatives et à une distance supérieure à 4 mètres de l'autre limite séparative, dans le cas où la parcelle excède 10 mètres de largeur en façade.

Au-delà de cette bande des 20 mètres et en limite de zones, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,00 mètres,
- soit à une distance minimale (L) de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée dans les conditions de l'article 4 du chapitre 2 du titre I, soit $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UAb, les constructions doivent être implantées dans la zone d'emprise maximale définie sur les documents graphiques.

Dans le secteur UAr, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, à condition qu'elles soient adossées à un bâtiment existant implanté sur cette limite.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie,
- dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- respecter la végétation existante ou un édifice remarquable,
- améliorer l'inscription des constructions dans le site,
- améliorer les conditions d'accès ou la visibilité sur les voies adjacentes.

ARTICLE UA-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article UA-4

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors murs de soutènements et talus) pourra être réduite, afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et des volumes bâtis.

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...). Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les rideaux métalliques sont interdits, à l'exception des locaux autres que l'habitation situés en rez de chaussée.

Devantures de magasins :

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments.

Enseignes et dispositifs d'affichage :

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble du bâtiment, et respecter les règles fixées dans le RLP (Pièce n°5.14 du PLU).

Divers :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des éléments architecturaux.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.2.2 – Toitures

Pentes :

Lorsqu'elles sont en tuiles, les toitures doivent être simples, avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les tropéziennes sont autorisées, à condition de ne représenter que 30% de la superficie totale de la toiture et qu'elles respectent un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

Dans le secteur UAr, les toitures terrasses sont autorisées, y compris les terrasses végétalisées.

En outre dans la zone UA et le secteur UAa, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre...) est autorisée.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans ornementation et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les clôtures doivent être constituées par des murs bahuts de 1 mètre de hauteur maximale surmonté de grilles métalliques ou de grillages obligatoirement doublés par une haie vive. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UAr où les clôtures devront être composées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble du secteur.

Les clôtures implantées au-dessus d'un mur de soutènement ne pourront être constituées que par des grilles métalliques ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les palissades ou tout autre dispositif de remplissage formant écran (matière synthétique, ...) sont interdits, à l'exception des haies vives.

Dans les secteurs d'aléa inondation reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent garantir la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un grillage de maille 15 x 15 centimètres), et leur implantation ne doit pas être perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dûment justifiées).

5.3.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou, le cas échéant, à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.3.3 – Caractéristiques des clôtures permettant l'écoulement des eaux

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement d'assainissement pluvial.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UA-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Dans le secteur UAr, l'emprise au sol totale de la coulée verte devra se référer aux indications concernées mentionnées dans les OAP n°1. Cette coulée verte correspondra, soit à un espace vert en pleine terre, soit à un espace vert sur dalle dont l'épaisseur de la couche en terre ne pourra être inférieure à 80 centimètres. En outre, seuls des aménagements légers (jeux de boules, jeux d'enfants, mobilier urbain, éclairage, dispositifs de rétention des eaux pluviales, ...) et des cheminements piétons pourront y être autorisés.

ARTICLE UA-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

Toutefois, dans le secteur UAr, pour les constructions à usage d'habitation 1,5 place de stationnement est exigée, à l'exception des logements locatifs sociaux pour lesquels il n'est exigé qu'1 place par logement.

Pour les immeubles comportant plus de 12 logements, une place de stationnement par logement doit être située en sous-sol.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour sur les emprises communes.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

Au sein du secteur UAr, dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, dès la conception, la problématique de la collecte et du tri des ordures ménagères et des déchets de chantier devra être intégrée. A cette fin, la collectivité ou l'aménageur identifieront et réserveront les espaces nécessaires à la collecte des déchets, conformément au règlement de collecte intercommunal.

ARTICLE UA-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde et qu'une neutralisation préalable du chlore ait été réalisée. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

9.3.2 - Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (voies, accès privatif, stationnements revêtus, pavés autobloquants ...).

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménage-

ment, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe **b** ci-dessous).

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe **d** ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe **e** ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou de limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables, nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m³, on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m² imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m² / 1000
 - Volume \geq 10 m³

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m³, on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m² imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m² / 1000
 - Volume \geq 10 m³

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures en général, et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, ...) doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis, le cas échéant, à l'approbation de l'autorité compétente.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le secteur UAr, les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit du secteur.

9.6 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et de commerces, services et activités qui y sont liés. Le bâti y est édifié soit sous la forme de petits collectifs, soit d'habitat individuel.

Elle comprend un secteur UBa correspondant au quartier du Gourbenet,

La zone UB comprend également un secteur de mixité sociale identifié sur les documents graphiques, situé en entrée de ville Nord, le long du boulevard de Saint Raphael (RD559).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celles visées à l'article UB-2,
- les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ne peuvent être transformées en habitation.
- les hélistations et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

ARTICLE UB-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Dans le secteur délimité par un hachurage violet dans les documents graphiques, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements en accession sociale.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Dans la zone UB et le secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Dans la zone UB et le secteur UBa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

Toutefois, dans la zone UB, la hauteur maximale des constructions peut être portée à 12 mètres, à condition que le dernier étage (attique) soit implanté en retrait de l'alignement des niveaux inférieurs et que la largeur de ce retrait ne soit pas inférieure à 2,5 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la RD559.
- Sur l'ancrage obligatoire des constructions pour le secteur de mixité sociale représenté sur les documents graphiques,
- à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies, y compris le parcours cyclable du Littoral.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, la surélévation, ou la modification de constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 4 mètres,
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,00 mètres et que la construction n'excède pas le tiers de la longueur de cette limite.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction après sinistre, la rénovation, la surélévation, ou la modification de constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.2.4 – Exceptions

En cas de lotissement, des implantations différentes peuvent être admises, sauf sur les limites séparant le lotissement des fonds voisins.

Les éléments d'aménagements paysagers de type escaliers non accolés à la construction, murs de soutènement, réserve incendie, ... peuvent être admis.

ARTICLE UB-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...). Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les rideaux métalliques sont interdits, à l'exception des locaux autres que l'habitation situés en rez de chaussée.

Devantures de magasins :

Elles doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments.

Enseignes et dispositifs d'affichage :

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble du bâtiment, et respecter les règles fixées dans le RLP (Pièce n°5.14 du PLU).

Divers :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des éléments architecturaux.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Lorsqu'elles sont en tuiles, les toitures doivent être simples, avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre...) est autorisée.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans ornementation et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

5.1.4 –Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements sont interdits.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les clôtures doivent être constituées par des murs bahuts de 1 mètre de hauteur maximale surmonté de grilles métalliques ou de grillages obligatoirement doublés par une haie vive.

Les clôtures implantées au-dessus d'un mur de soutènement ne pourront être constituées que par des grilles métalliques ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les palissades ou tout autre dispositif de remplissage formant écran (matière synthétique, ...) sont interdits, à l'exception des haies vives.

5.2.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces non bâtis

Les espaces non bâtis doivent obligatoirement faire faire l'objet d'un traitement paysager, végétal ou minéral, de qualité.

Les franges périphériques ont pour vocation à être plantées. L'implantation d'ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons (rampes, voies et stationnements, soutènements, terrasses, ...) doit être limitée.

Les espaces libres situés entre 2 murs de soutènement ou 2 talus doivent être plantés.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans la zone UB et le secteur UBa, leur surface doit couvrir au minimum 15% de l'unité foncière. Ces surfaces peuvent correspondre soit à un espace vert en pleine terre, soit à un

espace vert sur dalle dont l'épaisseur de la couche en terre ne pourra être inférieure à 80 centimètres.

Il doit être décompté au minimum un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

ARTICLE UB-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

Pour les nouveaux immeubles comportant plus de 12 logements, une place de stationnement par logement doit être intégrée à la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 6 mètres, et les circulations piétonnes nécessaires.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UB-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde et qu'une neutralisation préalable du chlore ait été réalisée. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

9.3.2 - Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (voies, accès privatif, stationnements revêtus, pavés autobloquants ...).

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe **b** ci-dessous).

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe **d** ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe **e** ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou de limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables, nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m³, on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m² imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m² / 1000
 - Volume \geq 10 m³

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m³, on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m² imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m² / 1000
 - Volume \geq 10 m³

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures en général, et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, ...) doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis, le cas échéant, à l'approbation de l'autorité compétente.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

9.6 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone principalement résidentielle, caractérisée par un tissu majoritairement pavillonnaire.

Elle comprend :

- Un secteur UCa correspondant à des espaces littoraux sensibles situés sur les quartiers de La Bouillabaisse, Sylvabelle et Gigaro, dont les qualités paysagères leur confèrent un caractère patrimonial qui doit être préservé.
- Un secteur UCb correspondant au quartier "des villas" dites "de caractère".
- Un secteur UCd destiné à l'hébergement touristique, sous la forme de Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) qui reçoivent des appartements, des HLL et des mobiles-home.
- Un secteur UCe également destiné à l'hébergement touristique, sous la forme d'un terrain de camping et de caravanage.
- Un secteur UCv, correspondant à un espace littoral sensible situé au quartier du Vergeron, où une densité encore plus faible est exigée, afin de préserver les qualités paysagères lui conférant son caractère patrimonial.

Cette zone comprend également des secteurs à risques (Gigaro et la Ricarde), figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe, relatifs aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt,
- les dépôts de toute nature (véhicules, etc),
- les habitations légères de loisirs (HLL), ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir, sauf dans les secteurs UCd et UCe,
- les terrains de camping, sauf dans les secteurs UCd et UCe,
- les PRL, sauf dans le secteur UCd,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux, sauf dans les secteurs UCd et UCe,
- dans les secteurs UCd et UCe, les constructions destinées aux habitations autres que celles visées à l'article UC-2,
- dans le secteur UCd, le changement de destination des constructions existantes,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ne peuvent être transformées en habitation.

- les hélisurfaces et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Sauf dispositions contraires de l'article UC-1, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

2.2 - Sauf dispositions contraires de l'article UC-1, les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

2.3 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

2.4 - Dans les secteurs UCd et UCe, les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des hébergements touristiques et que leur surface de plancher n'excède pas 90 m2.

2.5 - Dans les secteurs UCd et UCe, la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ne peut être augmentée.

ARTICLE UC-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Dans la zone UC, l'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière. Toutefois, pour les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les commerces, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UCa et UCb, l'emprise au sol est limitée à 15% de l'unité foncière. Toutefois, dans le secteur UCa, pour les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les commerces, l'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UCd et UCe :

- L'emprise au sol des extensions des bâtiments nécessaires au fonctionnement des hébergements touristiques ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants.
- L'emprise au sol des nouveaux emplacements de HLL ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des emplacements de HLL existants.

Dans le secteur UCv, l'emprise au sol est limitée à 8% de l'unité foncière.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Dans la zone UC et les secteurs UCa, UCb et UCv, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres, à l'exception des annexes qui ne peuvent excéder 3,00 mètres.

Dans les secteurs UCd et UCe, les HLL ne peuvent excéder une hauteur maximale de 3,00 mètres et les autres constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD559,
- à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies, y compris le parcours cyclable du Littoral.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 4 mètres.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.2.4 – Exceptions

Les éléments d'aménagements paysagers de type escaliers non accolés à la construction, murs de soutènement, réserve incendie, ... peuvent être admis.

ARTICLE UC-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...). Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des éléments architecturaux.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Enseignes et dispositifs d'affichage :

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble du bâtiment, et respecter les règles fixées dans le RLP (Pièce n°5.14 du PLU).

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Lorsqu'elles sont en tuiles, les toitures doivent être simples, avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuile, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre...) est autorisée.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans ornementation et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

5.1.4 –Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements sont interdits.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les clôtures doivent être constituées :

-Soit par des murs bahuts de 1 mètre de hauteur maximale surmonté de grilles métalliques ou de grillages, obligatoirement doublés par une haie vive.

-Soit par des grilles métalliques ou de grillages, obligatoirement doublés par une haie vive.

-Soit par des haies vives.

Les clôtures implantées au-dessus d'un mur de soutènement ne pourront être constituées que par des grilles métalliques ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les palissades ou tout autre dispositif de remplissage formant écran (matière synthétique, ...) sont interdits, à l'exception des haies vives.

Dans les secteurs d'aléa inondation reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent garantir la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un grillage de maille 15 x 15 centimètres), et leur implantation ne doit pas être perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dument justifiées).

5.2.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.2.3 – Caractéristiques des clôtures permettant l'écoulement des eaux

Dans les secteurs inondables identifiés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement d'assainissement pluvial.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UC-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Tout programme ou opération de plus de 20 logements doit comporter au minimum 5 m² d'aires de jeux par logement.

Les franges périphériques ont pour vocation à être plantées. L'implantation d'ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons (rampes, voies et stationnements, soutènements, terrasses, ...) doit être limitée.

Les espaces libres situés entre 2 murs de soutènement ou 2 talus doivent être plantés.

Les aires de stationnement en plein air doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans la zone UC, leur surface doit couvrir au minimum 60% de l'unité foncière. Toutefois, pour les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les commerces, leur surface doit couvrir au minimum 50% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UCa et UCb, leur surface doit couvrir au minimum 70% de l'unité foncière. Toutefois, dans le secteur UCa, pour les constructions d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les commerces, leur surface doit couvrir au minimum 60% de l'unité foncière.

Dans le secteur UCv, leur surface doit couvrir au minimum 85% de l'unité foncière.

Il doit être décompté au minimum un arbre par tranche de 100 m² d'espaces verts.

ARTICLE UC-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 6 mètres, et les circulations piétonnes nécessaires.

Toute nouvelle voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UC-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde et qu'une neutralisation préalable du chlore ait été réalisée. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

9.3.2 - Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (voies, accès privatif, stationnements revêtus, pavés autobloquants ...).

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe **b** ci-dessous).

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe **d** ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe **e** ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou de limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables, nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume ≥ 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- Exemple, pour $100 m^2$ imperméabilisés :
 - Volume ≥ 100 litres x $100 m^2 / 1000$
 - Volume $\geq 10 m^3$

Débit de fuite du bassin ≤ 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume ≥ 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- Exemple, pour $100 m^2$ imperméabilisés :
 - Volume ≥ 100 litres x $100 m^2 / 1000$
 - Volume $\geq 10 m^3$

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas $50m^2$ sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures en général, et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, ...) doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis, le cas échéant, à l'approbation de l'autorité compétente.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

9.6 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat et d'équipements, réalisée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des "Hameaux de la Croix-Valmer".

Elle comprend :

- Un secteur UDa correspondant à une zone résidentielle.
- Un secteur UDb destiné à des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ainsi que de l'artisanat et du commerce de détail.
- Un secteur UDc destiné à des équipements sportifs.

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'entrepôt, autres que celles visées à l'article UD-2,
- les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ne peuvent être transformées en habitation.
- les hélicoptères et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées sous réserve :

- de constituer des activités ou services répondant aux besoins des habitants,
- et de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

Les entrepôts sont autorisés, à condition d'être rendus nécessaires à une activité commerciale et de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou de bureau.

ARTICLE UD-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle sont définies par l'article 3 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Dans la zone UD et le secteur UDa, l'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière.

4.1.2 - Hauteur

Dans la zone UD, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 11 mètres.

Dans le secteur UDa, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.

Dans le secteur UDb, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

Dans le secteur UDc, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD559,
- à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies, dans la zone UD et le secteur UDa,
- à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des autres voies, dans le secteur UDb,
- non réglementé, dans le secteur UDc.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,00 mètres et que la construction n'excède pas le tiers de la longueur de cette limite.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

Les éléments d'aménagements paysagers de type escaliers non accolés à la construction, murs de soutènement, réserve incendie, ... peuvent être admis.

ARTICLE UD-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...). Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les rideaux métalliques sont interdits, à l'exception des locaux autres que l'habitation situés en rez de chaussée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des éléments architecturaux.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Enseignes et dispositifs d'affichage :

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble du bâtiment, et respecter les règles fixées dans le RLP (Pièce n°5.14 du PLU).

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Lorsqu'elles sont en tuiles, les toitures doivent être simples, avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre...) est autorisée.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans ornementation et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

5.1.4 –Murs de soutènement

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements sont interdits.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les clôtures doivent être constituées :

-Soit par des murs bahuts de 1 mètre de hauteur maximale surmonté de grilles métalliques ou de grillages, obligatoirement doublés par une haie vive.

-Soit par des grilles métalliques ou de grillages, obligatoirement doublés par une haie vive.

-Soit par des haies vives.

Les clôtures implantées au-dessus d'un mur de soutènement ne pourront être constituées que par des grilles métalliques ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.

Les palissades ou tout autre dispositif de remplissage formant écran (matière synthétique, ...) sont interdits, à l'exception des haies vives.

5.2.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.3 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UD-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les franges périphériques ont pour vocation à être plantées. L'implantation d'ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons (rampes, voies et stationnements, soutènements, terrasses, ...) doit être limitée.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre, les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Non réglementée.

ARTICLE UD-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Dans la zone UD, la largeur des voies ne peut être inférieure à 10 mètres.

Dans le secteur UDa, la largeur des voies ne peut être inférieure à 6 mètres.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

8.2 – Collecte des déchets

Les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements doivent comporter des aires (enterrées ou à l'air libre) ou des locaux à ordures ménagères accessibles aux véhicules de collecte depuis le domaine public, suffisamment dimensionnés pour permettre la collecte sélective.

ARTICLE UD-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde et qu'une neutralisation préalable du chlore ait été réalisée. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

9.3.2 - Eaux pluviales

a) Principes

- b)** Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (voies, accès privatif, stationnements revêtus, pavés autobloquants ...).

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe **b** ci-dessous).

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe **d** ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe **e** ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou de limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables, nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume ≥ 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- Exemple, pour $100 m^2$ imperméabilisés :
 - Volume ≥ 100 litres x $100 m^2 / 1000$
 - Volume $\geq 10 m^3$

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- *Exemple, pour 100 m^2 imperméabilisés :*
 - *Volume \geq 100 litres x 100 m^2 / 1000*
 - *Volume \geq 10 m^3*

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50 m^2 sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures en général, et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, ...) doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis, le cas échéant, à l'approbation de l'autorité compétente.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

9.6 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit de la zone à vocation d'activités économiques du Gourbenet, principalement destinée à accueillir des commerces, de l'artisanat, des activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE-2,
- les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes,
- les hélistations et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées, sous réserve :

- de correspondre au caractère de la zone UE ou du secteur UEa,
- de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités admises dans la zone,
- qu'elles soient intégrées dans le bâtiment de l'activité,
- qu'elles n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementée.

4.1.2 - Hauteur

Dans la zone UE, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.2 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 10 mètres de l’alignement de la RD559,
- à une distance minimale de 5 mètres de l’alignement des autres voies, y compris le parcours cyclable du Littoral.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4.2.4 – Exceptions

Les éléments d'aménagements paysagers de type escaliers non accolés à la construction, murs de soutènement, réserve incendie, ... peuvent être admis.

ARTICLE UE-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...).

Enseignes et dispositifs d'affichage :

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble du bâtiment, et respecter les règles fixées dans le RLP (Pièce n°5.14 du PLU).

Divers :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des éléments architecturaux.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures en tuiles sont autorisées, avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures ayant des pentes inférieures à 25% sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement masquées par un acrotère intégré dans la composition d'ensemble de la façade. Le sommet de cet acrotère doit donc correspondre au faîtage de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre...) est autorisée.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans ornementation et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les clôtures doivent être constituées par des murs bahuts de 1 mètre de hauteur maximale surmonté de grilles métalliques ou de grillages, éventuellement doublés par une haie vive.

Les clôtures implantées au-dessus d'un mur de soutènement ne pourront être constituées que par des grilles métalliques ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les palissades ou tout autre dispositif de remplissage formant écran (matière synthétique, ...) sont interdits, à l'exception des haies vives.

5.2.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

ARTICLE UE-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les franges périphériques ont pour vocation à être plantées. L'implantation d'ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons (rampes, voies et stationnements, soutènements, terrasses, ...) doit être limitée.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre, les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE UE-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 6 mètres, et les circulations piétonnes nécessaires.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

8.2 – Collecte des déchets

Rappel : Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères de la communauté de communes.

ARTICLE UE-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde et qu'une neutralisation préalable du chlore ait été réalisée. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

9.3.2 - Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (voies, accès privatif, stationnements revêtus, pavés autobloquants ...).

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe **b** ci-dessous).

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe **d** ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe **e** ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou de limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables, nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m^2 imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m^2 / 1000
 - Volume \geq 10 m^3

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m^2 imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m^2 / 1000
 - Volume \geq 10 m^3

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et sui-

vants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures en général, et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, ...) doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis, le cas échéant, à l'approbation de l'autorité compétente.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

9.6 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone principalement résidentielle, caractérisée par un tissu majoritairement pavillonnaire de faible densité. Cette zone correspond aux autres secteurs déjà urbanisés de la commune situés au sein des espaces proches du rivage (La Garenne – La Bouillabaisse, Héraclée, La Vallée Haute, Les Hauts de Gigaro), dont les qualités paysagères leur confèrent un caractère patrimonial qui doit être préservé.

Cette zone comprend également des secteurs à risques (Gigaro et la Ricarde), figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe, relatifs aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article UF-2.

En outre, les hélicoptères et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites.

ARTICLE UF-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UF, seules peuvent être autorisées les constructions suivantes :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle soit contiguë avec la construction principale et que l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol pour les nouvelles annexes et que l'emprise au sol totale des annexes (initiale plus construction nouvelle) n'excède pas 80 m², sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante,
- les piscines dans la limite de 80 m² de superficie de bassin, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UF-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par l’article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L’emprise au sol des extensions des habitations existantes et leurs annexes doit respecter les dispositions de l’article UF-2.

4.1.2 - Hauteur

Dans la zone UF, les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres, à l’exception des annexes qui ne peuvent excéder 3,00 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes doivent être implantées :

- à une distance minimale de 10 mètres de l’alignement de la RD 93,
- à une distance minimale de 5 mètres de l’alignement des autres voies.

L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n’est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes doivent être implantées à une distance minimale de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 4 mètres.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes doivent respecter les dispositions de l’article UF-2.

4.2.4 – Exceptions

Les éléments d’aménagements paysagers de type escaliers non accolés à la construction, murs de soutènement, réserve incendie, ... peuvent être admis.

ARTICLE UF-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.1.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...). Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Enseignes et dispositifs d'affichage :

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble du bâtiment, et respecter les règles fixées dans le RLP (Pièce n°5.14 du PLU).

Divers :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des éléments architecturaux.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.1.2 – Toitures

Pentes :

Lorsqu'elles sont en tuiles, les toitures doivent être simples, avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre...) est autorisée.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans ornementation et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.1.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

5.1.4 –Murs de soutènements

Les murs de soutènement réalisés à l'aide d'enrochements sont interdits.

5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.2.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les clôtures doivent être constituées par des murs bahuts de 1 mètre de hauteur maximale surmonté de grilles métalliques ou de grillages, éventuellement doublés par une haie vive.

Les clôtures implantées au-dessus d'un mur de soutènement ne pourront être constituées que par des grilles métalliques ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les palissades ou tout autre dispositif de remplissage formant écran (matière synthétique, ...) sont interdits, à l'exception des haies vives.

5.2.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

5.2.3 – Caractéristiques des clôtures permettant l'écoulement des eaux

Dans les secteurs d'aléa inondation reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent garantir la transparence hydraulique (exemple : mur bahut de 0,20 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un grillage de maille 15 x 15 centimètres), et leur implantation ne doit pas être perpendiculaire au sens du courant (sauf exceptions dûment justifiées).

ARTICLE UF-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les franges périphériques ont pour vocation à être plantées. L'implantation d'ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons (rampes, voies et stationnements, soutènements, terrasses, ...) doit être limitée.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre, les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Dans la zone UF, leur surface doit couvrir au minimum 80% de l'unité foncière.

ARTICLE UF-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 6 mètres, et les circulations piétonnes nécessaires.

Toute voie en impasse doit faire l'objet d'aménagement de sa partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Lorsque la configuration du terrain le permet, les voies sont prolongées jusqu'à la limite du fond voisin afin de permettre un raccordement ultérieur.

8.2 – Collecte des déchets

Rappel : Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères de la communauté de communes.

ARTICLE UF-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Non réglementé. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, à défaut de réseau public, ou lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé suivant les modalités définies par le service d'assainissement non collectif intercommunal.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde et qu'une neutralisation préalable du chlore ait été réalisée. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

9.3.2 - Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (voies, accès privatif, stationnements revêtus, pavés autobloquants ...).

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe **b** ci-dessous).

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe **d** ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe e ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou de limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables, nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m³, on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m² imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m² / 1000
 - Volume \geq 10 m³

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m² imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m³, on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m² imperméabilisés :
 - Volume ≥ 100 litres x 100 m² / 1000
 - Volume ≥ 10 m³

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures en général, et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, ...) doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis, le cas échéant, à l'approbation de l'autorité compétente.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

9.6 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'activités économiques à caractère de commerces, artisanat, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt et bureau). Elle correspond à l'extension de la zone d'activités économique du Gourbenet.

Cette zone est insuffisamment équipée en infrastructures et doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU (cf. pièce n°3).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AU-2,
- les dépôts de toute nature (matériaux, véhicules, engins, etc),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de stationnement collectif de caravanes,
- les hélistations et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article 2 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les ICPE sont autorisées, sous réserve :

- de correspondre au caractère de la zone 1AU,
- de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.

Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés dans la limite d'un logement par lot et dans la limite de 90 m² de surface de plancher maximum, à condition :

- d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations et utilisations admises dans la zone 1AU,
- de justifier que le type d'activité rende nécessaire une présence permanente,
- d'être intégrés au volume bâti du bâtiment d'activité.

ARTICLE 1AU-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementée.

4.1.2 - Hauteur

Dans la zone U1AU, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 9 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.3 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie structurante.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques n'est pas réglementée. Elle doit être déterminée en fonction de leur insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimale de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 4 mètres.

- soit en limite séparative sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Règles alternatives à l'article 1AU-4

La hauteur maximale des murs de soutènements et des talus pourra être augmentée, afin de permettre une intégration plus harmonieuse dans la parcelle ou le site.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...).

Enseignes et dispositifs d'affichage :

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble du bâtiment, et respecter les règles fixées dans le RLP (Pièce n°5.14 du PLU).

Divers :

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des éléments architecturaux.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

5.2.2 – Toitures

Pentes :

Les toitures en tuiles sont autorisées, avec des pentes comprises entre 25 et 35%.
Les toitures ayant des pentes inférieures à 25% sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement masquées par un acrotère intégré dans la composition d'ensemble de la façade. Le sommet de cet acrotère doit donc correspondre au faîtage de la toiture.
Les toitures terrasses sont autorisées.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'intégrer dans l'environnement urbain.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre...) est autorisée.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans ornementation et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale à la construction.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 - Composition

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments. Les murs et murets enduits doivent avoir une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les clôtures doivent être constituées par des murs bahuts de 1 mètre de hauteur maximale surmonté de grilles métalliques ou de grillages, éventuellement doublés par une haie vive.

Les clôtures implantées au-dessus d'un mur de soutènement ne pourront être constituées que par des grilles métalliques ou de grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les palissades ou tout autre dispositif de remplissage formant écran (matière synthétique, ...) sont interdits, à l'exception des haies vives.

5.3.2 – Hauteur maximale

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AU-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les franges périphériques ont pour vocation à être plantées. L'implantation d'ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons (rampes, voies et stationnements, soutènements, terrasses, ...) doit être limitée.

Les murs de soutènement doivent être doublés de végétation. En outre, les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

La voie structurante doit avoir une largeur de plateforme minimale de 6 mètres, et les circulations piétonnes nécessaires.

La voie structurante se terminant en impasses, elles doivent faire l'objet d'aménagement de leur partie terminale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

8.2 – Collecte des déchets

Rappel : Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères de la communauté de communes.

ARTICLE 1AU-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

9.2 – Réseau public d'énergie

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être privilégiés en souterrain.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

9.3.2 - Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (voies, accès privatif, stationnements revêtus, pavés autobloquants ...).

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe **b** ci-dessous).

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe **d** ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe **e** ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou de limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables, nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m^2 imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m^2 / 1000
 - Volume \geq 10 m^3

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m^2 imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m^2 / 1000
 - Volume \geq 10 m^3

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures en général, et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, ...) doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis, le cas échéant, à l'approbation de l'autorité compétente.

9.4 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création de nouveaux bâtiments, des fourreaux devront être mis en attente pour permettre d'accueillir un potentiel réseau de fibres optiques.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

9.6 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- Un secteur Aa, correspondant aux espaces agricoles remarquables de la commune, situés au sein du site classé des "Trois Caps", de Tabarin, du Vallon Valmer, de Saunier et de Chausse, particulièrement sensibles au plan paysager.
- Un secteur Ab, correspondant à des terrains recevant des habitations, situés à l'intérieur du périmètre du site classé des "Trois Caps".
- Un secteur Ac, correspondant à des terrains recevant des constructions liées aux exploitations agricoles et à des habitations situées à l'intérieur du périmètre du site classé des "Trois Caps", aux lieux-dits de l'Huissière et de La Bastide Blanche.

Cette zone comprend également des secteurs à risques (la Ricarde), figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe, relatifs aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A-2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

En outre, les serres de toute nature et les hangars métalliques sont interdits dans les secteurs Aa, Ab et Ac.

De même, les hélisurfaces et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites.

Enfin, le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, est interdit.

ARTICLE A-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 - Dans la zone A

2.1.1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe 1) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, la reconstruction après sinistre ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 250 m², sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement ;
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, aucune construction nouvelle, aucune extension de construction existante et aucun changement de destination n'est autorisé, en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral, en application des articles L. 121-4 à L. 121-6 et L. 121-17 du code de l'urbanisme.

En outre, les constructions visées ci-dessus peuvent être autorisées 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.

2.1.2 - A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

2.1.3 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

2.1.4 – A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et des services publics :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

2.1.5 – A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle soit contiguë avec la construction principale et que l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale ;
- Les annexes (hors piscines) des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante ;
- Les piscines, dans la limite de 80 m² de surface de bassin (plages comprises), sous réserve d'être implantées à moins de 4,5 mètres de l'habitation et qu'elle y soit accolée par une terrasse dallée ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitations, ainsi que les annexes et les piscines, à condition qu'elles fassent l'objet d'installation et d'entretien de haies anti-dérives implantées dans une bande de recul de 4 mètres entre les nouvelles constructions et les parcelles voisines. En outre, ces haies devront être implantées sur une zone d'une largeur minimale de 5 mètres ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

2.1.6 – Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

2.2– Dans les secteurs Aa, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
- Les aménagements légers sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à la remise en état du site ;
- Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- 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.
- Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, aucune construction nouvelle, aucune extension de construction existante et aucun changement de destination n'est autorisé, en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral, en application des articles L. 121-4 à L. 121-6 et L. 121-17 du code de l'urbanisme.
- A titre informatif, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), et font l'objet d'une procédure de concertation systématique (mise à disposition du

public, participation du public, voire enquête publique, en fonction du type d'aménagement léger prévu).

- Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

2.3– Dans les secteurs Ab, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle soit contigüe avec la construction principale et que l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale ;
- Les annexes (hors piscines) des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante ;
- Les piscines, dans la limite de 80 m² de surface de bassin (plages comprises), sous réserve d'être implantées à moins de 4,5 mètres de l'habitation et qu'elle y soit accolée par une terrasse dallée ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitations, ainsi que les annexes et les piscines, à condition qu'elles fassent l'objet d'installation et d'entretien de haies anti-dérives implantées dans une bande de recul de 4 mètres entre les nouvelles constructions et les parcelles voisines. En outre, ces haies devront être implantées sur une zone d'une largeur minimale de 5 mètres ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, aucune construction nouvelle, aucune extension de construction existante et aucun changement de destination n'est autorisé, en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral, en application des articles L. 121-4 à L. 121-6 et L. 121-17 du code de l'urbanisme.
- A titre informatif, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), et font l'objet d'une procédure de concertation systématique (mise à disposition du public, participation du public, voire enquête publique, en fonction du type d'aménagement léger prévu).

2.4– Dans le secteur Ac, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation ou d'un bâtiment nécessaire à une exploitation agricole d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elle soit contigüe avec la construction principale et que l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale ;
- Les annexes (hors piscines) des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante ;
- Les piscines, dans la limite de 80 m² de surface de bassin (plages comprises), sous réserve d'être implantées à moins de 4,5 mètres de l'habitation et qu'elle y soit accolée par une terrasse dallée ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitations, ainsi que les annexes et les piscines, à condition qu'elles fassent l'objet d'installation et d'entretien de haies anti-dérives implantées dans une bande de recul de 4 mètres entre les nouvelles constructions et les parcelles voisines. En outre, ces haies devront être implantées sur une zone d'une largeur minimale de 5 mètres ;

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, aucune construction nouvelle, aucune extension de construction existante et aucun changement de destination n'est autorisé, en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral, en application des articles L. 121-4 à L. 121-6 et L. 121-17 du code de l'urbanisme.
- A titre informatif, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), et font l'objet d'une procédure de concertation systématique (mise à disposition du public, participation du public, voire enquête publique, en fonction du type d'aménagement léger prévu).

ARTICLE A-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Rappel : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Les emprises au sol des extensions des habitations existantes, des annexes et des piscines, ainsi que des extensions des bâtiments nécessaires à une exploitation agricole (dans le secteur Ac uniquement) doivent respecter les règles concernées fixées dans l'article A-2.

4.1.2 - Hauteur

Les constructions destinées à l'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres, à l'exception des annexes dont la hauteur maximale ne peut excéder 3,00 mètres.

Les bâtiments techniques ne peuvent excéder une hauteur maximale de 5 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD559,
- à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes ne respectant pas ces marges de recul. Dans le cas d'extension, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante longeant la voie. Dans le cas de reconstruction ou de surélévation, celle-ci doit être implantée sur l'emprise préexistante.

4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes ne respectant pas cette marge de recul. Dans le cas d'extension, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante longeant la limite séparative. Dans le cas de reconstruction ou de surélévation, celle-ci doit être implantée sur l'emprise préexistante.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les implantations des annexes et des piscines doivent respecter les règles concernées de l'article A-2.

ARTICLE A-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Dispositions générales

L'implantation des bâtiments doit utiliser au mieux la topographie de la parcelle de façon à limiter les terrassements. Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit permettre d'épouser la pente et est généralement parallèle aux courbes de niveau.

Chaque restanque, talus ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...). Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des éléments architecturaux.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Enseignes et dispositifs d'affichage :

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble du bâtiment, et respecter les règles fixées dans le RLP (Pièce n°5.14 du PLU).

5.2.2 – Toitures

Pentes :

Lorsqu'elles sont en tuiles, les toitures doivent être simples, avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'harmoniser avec l'environnement.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre...) est autorisée.

Souches :

Elles doivent être simples, sans ornementation et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

En outre, lorsque les panneaux solaires doivent être posés sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire, le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

5.3.2 - Composition

Les clôtures doivent être perméables pour garantir la libre circulation de la petite faune. Elles doivent être constituées par des grillages avec une maille de 15cm x 15 cm minimum et peuvent être doublées par une haie vive.

Les clôtures fermées doivent respecter les dispositions fixées à l'article L 372-1 du code de l'environnement :

- Pose à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- Hauteur limitée à 1,20 mètre,
- N'être en aucun cas vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces non bâtis

Les franges périphériques ont pour vocation à être plantées. L'implantation d'ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons (rampes, voies et stationnements, soutènements, terrasses, ...) doit être limitée.

Les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés.

6.2 – Part minimale d'espaces verts de pleine terre et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE A-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 4 mètres.

8.2 – Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE A-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 – Réseau public d'énergie

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement non-collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde et qu'une neutralisation préalable du chlore ait été réalisée. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

9.3.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

9.6 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- -Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- -Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- -Soit de leur caractère d'espace naturel,
- -Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- -Soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Elle comprend :

- Un secteur Na, correspondant aux massifs forestiers remarquables et un sous-secteur Na1, correspondant aux zones naturelles remarquables de Pardigon et de la Douane, qu'il convient de protéger.
- Un secteur Nb, correspondant à des terrains recevant des habitations et situés au contact des espaces remarquables de la commune, notamment à l'intérieur du périmètre du site classé des « Trois Caps ».
- Un secteur Nc recouvrant les parties du rivage où sont admis les établissements de plage.
- Un secteur Nf, recouvrant l'emprise de la déchetterie, au lieu-dit du Brost.
- Un secteur Nst, situé au lieu-dit de La Douane, sur lequel est implanté une station-service de distribution d'hydrocarbures.

Cette zone comprend également des secteurs à risques (la Ricarde), figurant sur les documents graphiques et réglementés en annexe, relatifs aux inondations où toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

Rappel : les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones, dites « dispositions générales », ainsi que les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones sont définies dans le Titre I du présent règlement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N-2.

En outre, le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, est interdit.

Les hélicoptères et les hélistations, autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites.

ARTICLE N-2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans la zone N, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1.1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à l'exploitation agricole. A ce titre, ces constructions peuvent être autorisées 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 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas entraîner de gênes ou dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement et de ne pas entraîner de nuisances.

2.1.2 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation forestière ou agricole : les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage.

2.1.3 - A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les constructions et installations strictement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.1.4 - A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle soit contiguë avec la construction principale et que l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale ;
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol, sous réserve d'être implantées à 20

mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante ;

- Les piscines dans la limite de 80 m² de superficie de bassin (plages comprises), sous réserve d'être implantées à moins de 4,5 mètres de l'habitation et qu'elle y soit accolée par une terrasse dallée ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitations, ainsi que les annexes et les piscines, à condition qu'elles fassent l'objet d'installation et d'entretien de haies anti-dérives implantées dans une bande de recul de 4 mètres entre les nouvelles constructions et les parcelles voisines. En outre, ces haies devront être implantées sur une zone d'une largeur minimale de 5 mètres.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

2.1.5 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondations, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du zonage d'assainissement.

2.1.6 – Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, aucune construction nouvelle, aucune extension de construction existante et aucun changement de destination n'est autorisé, en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral, en application des articles L. 121-4 à L. 121-6 et L. 121-17 du code de l'urbanisme.

2.2 - Dans le secteur Na et le sous-secteur Na1, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.2.1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, les aménagements légers suivants :

- Les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers ni cimentés ni bituminés ;
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- Les postes d'observation de la faune ;
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité.

2.2.2 - A condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par des nécessités techniques :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m² ;
- La réfection et le réaménagement des bâtiments existants.

2.2.3 - A condition qu'ils soient uniquement localisés dans le sous-secteur Na1 :

- Les aménagements légers liés à la réalisation d'aires de stationnement nécessaires à la fréquentation ou à l'ouverture au public. En outre, ces aires de stationnement ne peuvent être ni cimentées ni bitumées, et doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de telle sorte que le stationnement n'altère pas le caractère remarquable de l'espace.

2.2.4 Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, aucune construction nouvelle, aucune extension de construction existante et aucun changement de destination n'est autorisé, en dehors des exceptions prévues

par la loi Littoral, en application des articles L. 121-4 à L. 121-6 et L. 121-17 du code de l'urbanisme.

2.2.5 A titre informatif, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), et font l'objet d'une procédure de concertation systématique (mise à disposition du public, participation du public, voire enquête publique, en fonction du type d'aménagement léger prévu).

2.2.6 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, figurant sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions de constructibilité du zonage d'assainissement pluvial (Pièce n°5.6).

2.3– Dans les secteurs Nb, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de justifier d'une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher minimale de 50 m² sur le terrain, à la date d'approbation du PLU :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle soit contiguë avec la construction principale et que l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale ;
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol, sous réserve d'être implantées à 20 mètres maximum de tous points de la construction à usage d'habitation existante ;
- Les piscines, dans la limite de 80 m² de surface de bassin (plages comprises), sous réserve d'être implantées à moins de 4,5 mètres de l'habitation et qu'elle y soit accolée par une terrasse dallée ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitations, ainsi que les annexes et les piscines, à condition qu'elles fassent l'objet d'installation et d'entretien de haies anti-dérives implantées dans une bande de recul de 4 mètres entre les nouvelles constructions et les parcelles voisines. En outre, ces haies devront être implantées sur une zone d'une largeur minimale de 5 mètres ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, aucune construction nouvelle, aucune extension de construction existante et aucun changement de destination n'est autorisé, en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral, en application des articles L. 121-4 à L. 121-6 et L. 121-17 du code de l'urbanisme.
- A titre informatif, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), et font l'objet d'une procédure de concertation systématique (mise à disposition du public, participation du public, voire enquête publique, en fonction du type d'aménagement léger prévu).

2.4 - Dans le secteur Nc, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.4.1 - Les constructions à usage de buvette, de restauration et de stockage du matériel de plage, à condition qu'ils soient démontables.

2.4.2 - Les constructions ou installations sanitaires, à condition qu'elles soient démontables.

2.4.3 - Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, notamment ceux liés à la surveillance et à la sécurité.

2.4.4 – Dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, aucune construction nouvelle, aucune extension de construction existante et aucun changement de destination n'est autorisé, en dehors des exceptions prévues par la loi Littoral, en application des articles L. 121-4 à L. 121-6 et L. 121-17 du code de l'urbanisme.

2.5 - Dans le secteur Nf, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.5.1 - Les constructions, installations et aménagements, à condition qu'ils soient directement nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

2.5.2 - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 500 m² sur l'ensemble du secteur et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

2.5.3 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

2.6 - Dans le secteur Nst seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.6.1 - Les extensions des constructions nécessaires au fonctionnement de la station-service, à condition que l'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale.

2.6.2 – Les ombrières photovoltaïques, à condition qu'elles soient implantées sur l'emprise des aires de manœuvre et de stationnement.

ARTICLE N-3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

***Rappel** : Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par l'article 4 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

4.1.1 – Emprise au sol

Les emprises au sol des annexes doivent respecter les règles concernées fixées dans l'article N-2.

4.1.2 - Hauteur des constructions

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres, à l'exception des annexes dont la hauteur maximale ne peut excéder 3,00 mètres.

Les murs de soutènement (non constitutifs de clôture), les exhaussements du sol et les talus ne peuvent excéder 2 mètres.

4.2 – Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- À une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD559 ;
- À une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes ne respectant pas ces marges de recul. Dans le cas d'extension, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante longeant la voie. Dans le cas de reconstruction ou de surélévation, celle-ci doit être implantée sur l'emprise préexistante.

4.2.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 4 mètres.

4.2.3 – Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les implantations des annexes et des piscines doivent respecter les règles concernées fixées dans l'article N-2.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées pour les extensions, les reconstructions et les surélévations sur des emprises existantes ne respectant pas cette marge de recul. Dans le cas d'extension, celle-ci doit être implantée dans le prolongement du nu de la façade existante longeant la limite séparative. Dans le cas de reconstruction ou de surélévation, celle-ci doit être implantée sur l'emprise préexistante.

4.2.4 – Exceptions

En cas d'extensions ou de surélévations sur des emprises existantes, les constructions peuvent être implantées :

- Dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie ;
- Dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

ARTICLE N-5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : Les dispositions générales de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

5.1 – Dispositions générales

L'implantation des bâtiments doit utiliser au mieux la topographie de la parcelle de façon à limiter les terrassements. Dans les sites pentus, l'orientation des constructions doit permettre d'épouser la pente et est généralement parallèle aux courbes de niveau.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs, ...). Dans le cas des mortiers projetés, on adoptera de préférence une finition dite talochée, frottassée, grattée ou lissée.

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée. Leur implantation en façade est autorisée à condition qu'ils soient encastrés ou masqués par des éléments architecturaux.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Enseignes et dispositifs d'affichage :

Les enseignes doivent être intégrées dans la composition d'ensemble du bâtiment, et respecter les règles fixées dans le RLP (Pièce n°5.14 du PLU).

5.2.2 – Toitures

Pentes :

Lorsqu'elles sont en tuiles, les toitures doivent être simples, avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Couvertures :

Dans le cas de toiture en tuiles, les couvertures doivent être exécutées en tuiles romanes ou rondes, dont le ton doit s'harmoniser avec l'environnement.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre...) est autorisée.

Débords avals de la couverture :

Dans le cas de toiture en tuiles, les débords doivent être constitués par un, deux ou trois rangs de génoises en tuiles rondes, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural.

Souches :

Elles doivent être simples, sans ornementation et être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.2.3 –Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré au pan de toiture.

En outre, lorsque les panneaux solaires doivent être posés sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire, le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

5.3.1 – Dispositions générales

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol, ou le cas échéant à partir du trottoir.

5.3.2 - Composition

Les clôtures doivent être perméables pour garantir la libre circulation de la petite faune. Elles doivent être constituées par des grillages avec une maille de 15cm x 15 cm minimum et peuvent être doublées par une haie vive.

Les clôtures fermées doivent respecter les dispositions fixées à l'article L 372-1 du code de l'environnement :

- Pose à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- Hauteur limitée à 1,20 mètre,
- N'être en aucun cas vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les murs de pierres anciens doivent autant que possible être maintenus et restaurés.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager identifié sur les documents graphiques sont définies dans l'article 5 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N-6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

***Rappel :** les dispositions générales de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions sont définies par l'article 6 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.*

6.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces non bâtis

Les franges périphériques ont pour vocation à être plantées. L'implantation d'ouvrages au fort impact paysager dans ces espaces tampons (rampes, voies et stationnements, soutènements, terrasses, ...) doit être limitée.

Les espaces libres situés entre 2 murs de soutènements ou 2 talus doivent être plantés.

6.2 – Part minimale d'espaces verts et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE N-7 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'opération doivent être réalisées sur l'unité foncière et se conformer aux dispositions générales ainsi qu'aux normes définies à l'article 7 du chapitre 2 du titre 1 du présent règlement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 – Voies et accès

Rappel : Les conditions de desserte par les voies et d'accès sont définies par l'article 8 du chapitre 2 du titre I du présent règlement.

Les nouvelles voies doivent prévoir une largeur de plateforme minimale de 4 mètres.

8.2 – Collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE N-9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 – Réseau publics d'eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 – Réseau public d'énergie

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante. En cas d'insuffisance du réseau électrique, le projet pourra être refusé.

9.3 - Réseaux publics d'assainissement

9.3.1 - Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement non-collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être recueillies dans une tranchée filtrante ou un puits d'infiltration ou acheminées vers le réseau pluvial naturel ou artificiel, à condition que le débit soit limité à 3 litres par seconde et qu'une neutralisation préalable du chlore ait été réalisée. A défaut la vidange doit être effectuée dans un véhicule citerne.

9.3.2 - Eaux pluviales

a) Principes

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux de ruissellement doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement. La rétention doit permettre de stocker une capacité suffisante d'eau compte-tenu des surfaces imperméabilisées de construction (bâti, terrasses,) ou d'aménagement (voies, accès privatif, stationnements revêtus, pavés autobloquants ...).

Dans les zones où un réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'artificialisation du sol doivent être stockées sur l'unité foncière supportant la construction ou l'aménagement, puis rejetées dans le réseau pluvial dès que la capacité dudit réseau le permet (dans les conditions définies dans le paragraphe **b** ci-dessous).

Dans les zones où le réseau pluvial n'existe pas ou est insuffisant, des ouvrages d'infiltration pourront être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous)

Dans les zones où un réseau pluvial existe mais n'est pas raccordable par voie gravitaire, des ouvrages d'infiltration pourront également être proposés (dans les conditions définies dans le paragraphe **c** ci-dessous).

En cas d'insuffisance du réseau pluvial sans alternative possible, le projet pourra être refusé.

Des exceptions sont toutefois admises pour les travaux entraînant une faible artificialisation des sols (voir paragraphe **d** ci-dessous).

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit (voir paragraphe **e** ci-dessous).

Pour les constructions autorisées en limite de voie ou de limite séparative, l'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de rediriger les eaux pluviales sur l'unité foncière et en aucun cas sur la voie ou les propriétés riveraines.

b) réalisation de bassin(s) de rétention

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière, objet du projet de construction ou d'aménagement, par la réalisation de bassins de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les bassins de rétention devront obligatoirement être curables, visitables, nettoyables et raccordés au réseau pluvial. Les bassins étanches seront privilégiés. Des bassins non étanches, semi-étanches ou des noues paysagères sont également autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique.

Afin d'éviter des rejets excédant la capacité des réseaux pluviaux existants, ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m^2 imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m^2 / 1000
 - Volume \geq 10 m^3

Débit de fuite du bassin \leq 15 litres/seconde/hectare intercepté

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

c) réalisation d'autre(s) type(s) d'ouvrage(s)

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau pluvial, des bassins d'infiltration (non étanches) curables, visitables et nettoyables pourront être autorisés sous réserve :

- de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux pluviales ;
- de justifier la compatibilité de tels ouvrages avec la hauteur de la nappe phréatique ;
- de ne pas porter préjudice aux propriétés riveraines ;
- que les canalisations de collecte soient équipées de regards filtrants.

Ces dispositifs seront dimensionnés comme suit :

Volume \geq 100 litres x nombre de m^2 imperméabilisés.

Nota pour convertir un volume en litre en m^3 , on divise par 1000.

- Exemple, pour 100 m^2 imperméabilisés :
 - Volume \geq 100 litres x 100 m^2 / 1000
 - Volume \geq 10 m^3

Les prescriptions du présent paragraphe pourront être adaptées en fonction :

- des études hydrauliques et/ou de perméabilité de sol réalisées sur le terrain ;
- des prescriptions du dossier établi en application de l'article R214-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et validé par l'autorité compétente.

d) Exceptions

La création d'un ouvrage de rétention n'est pas obligatoire :

- dans les lots à bâtir d'un lotissement approuvé lorsque les ouvrages de rétention ou d'infiltration conformes au présent article ont déjà été réalisés par le lotisseur ;
- lors de travaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 50m² sur des terrains bâtis. Pour le calcul de ce seuil sont pris en compte l'ensemble des travaux réalisés depuis l'approbation du présent PLU ;
- lors de la construction de piscines non couvertes.

e) Rejets d'effluents pollués

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (hydrocarbures en général, et tout particulièrement des matières volatiles - benzol, essence, ...) doivent être équipées de débourbeurs-séparateurs adaptés au risque de pollution.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une étude technique de dimensionnement et être soumis, le cas échéant, à l'approbation de l'autorité compétente.

9.4 – Réseau public de communications électroniques

Non réglementé.

9.5 – Réseaux divers

Tous les ouvrages de desserte sont souterrains ou intégrés au bâti ou apposés en façade et doivent figurer dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

9.6 – Défense incendie

Les projets devront respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) et du Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

ANNEXE 1

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

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer d'une Surface Minimale d'Assujettissement (SMA), telle que définie dans les arrêtés suivants :

- Arrêté ministériel du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol ;
- Arrêté préfectoral du 30 juin 2016 fixant la surface minimale d'assujettissement pour le département du Var.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par les arrêtés ci-dessus, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

DEFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...).
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété ...

ANNEXE 2

REGLES FIXEES PAR LA MISEN DU VAR

Les règles fixées par la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (Misen) du Var, relatives aux rejets d'eau pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol et le sous-sol, en application de l'article R. 214-1 du Titre I du Livre II du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0), sont annexées au présent règlement.

Ces règles concernent tout projet d'une surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, supérieure à 1 hectare.

Ces règles générales doivent être prises en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var.