



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83)



4a. REGLEMENT ECRIT

Dates :

PLU approuvé par DCM du 07/07/2022

Modification de droit commun n°1 prescrite par AM n°2023/423 du 19/07/2023

Modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 26/09/2024

AM : Arrêté Municipal

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE LE 26/09/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



Sommaire

A. LES DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE A1. MODE D'EMPLOI	5
<i>DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</i>	<i>5</i>
<i>LA STRUCTURATION DU REGLEMENT DES ZONES.....</i>	<i>7</i>
<i>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ, SOIT OÙ CONSTRUIRE ?</i>	<i>7</i>
<i>CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, SOIT COMMENT CONSTRUIRE ?.....</i>	<i>7</i>
<i>ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX</i>	<i>8</i>
ARTICLE A2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
ARTICLE A3. DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES	8
ARTICLE A4. INAPPLICABILITE DES REGLES DU PLU AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, CONSTRUCTIONS ET AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET COLLECTIF	9
ARTICLE A5. ADAPTATIONS MINEURES	9
ARTICLE A6. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUE ET NUISANCES	9
<i>ZONES DE RISQUES LIEES A L'INONDATION.....</i>	<i>9</i>
<i>ZONES DE RISQUES LIEES AUX FEUX DE FORET ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT.....</i>	<i>10</i>
<i>ZONES DE RISQUES LIEES A LA SISMICITE</i>	<i>10</i>
<i>ZONES D'ALEA MOUVEMENT DE TERRAIN</i>	<i>11</i>
<i>SUBMERSION MARINE.....</i>	<i>11</i>
<i>RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.....</i>	<i>12</i>
<i>VOIES BRUYANTES</i>	<i>13</i>
ARTICLE A7. APPLICATION DES ARTICLES L111-15 ET L111-23 DU CODE DE L'URBANISME	13
ARTICLE A8. APPLICATION DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	14
<i>RAPPEL LEGISLATIF</i>	<i>14</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE..</i>	<i>14</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA TRAME BLEUE</i>	<i>14</i>
<i>ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES.....</i>	<i>14</i>
ARTICLE A9. ESPACES BOISES CLASSES	15
ARTICLE A10. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ	15
ARTICLE A11. APPLICATION DES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS	15
ARTICLE A12. APPLICATION DES REGLES ALTERNATIVES RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES	16
ARTICLE A13. SECTEURS DE MIXITE SOCIALE	16
ARTICLE A14. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS	17
ARTICLE A15. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS EXISTANTS	17
ARTICLE A16. CAMPING ET CARAVANING	17



ARTICLE A17. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	17
ARTICLE A18. DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES, CLASSES ET LEURS ABORDS	17
ARTICLE A19. ELEMENTS PATRIMONIAUX AU TITRE DU L151-19 DU CU	18
<i>LES ESPACES PAYSAGERS</i>	18
<i>LES ELEMENTS PONCTUELS</i>	18
ARTICLE A20. LOI LITTORAL	19
<i>BANDE LITTORALE</i>	19
<i>ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)</i>	19
<i>ESPACES NATURELS REMARQUABLES (ENR)</i>	19
<i>ESPACES BOISES CLASSES (EBC) SIGNIFICATIFS AU TITRE DU DE LA LOI LITTORAL</i>	19
B. LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	20
ARTICLE B1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION	20
ARTICLE B2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	22
ARTICLE B3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	22
ARTICLE B4. CALCUL DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION	23
ARTICLE B5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	24
<i>IMPLANTATION DANS L'ENVIRONNEMENT</i>	24
<i>LES FACADES</i>	25
<i>LES TOITURES</i>	25
PENTES ET TOITURE TERRASSE	25
INSTALLATIONS SOLAIRES.....	26
<i>LES ELEMENTS TECHNIQUES</i>	27
ARTICLE B6. LES CLOTURES	27
<i>CLOTURES EN ZONES URBAINES U</i>	27
<i>CLOTURES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</i>	28
ARTICLE B7. AFFOUILLEMENTS, EXHAUSSEMENTS, REMBLAIS ET MURS DE SOUTÈNEMENT	29
ARTICLE B8. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	30
<i>COEFFICIENT DE PERMEABILITE</i>	30
<i>POURCENTAGE DE PLEINE TERRE</i>	30
<i>PERMEABILITE DES SOLS</i>	31
<i>VERDISSEMENT</i>	31
<i>VEGETATION ET ARBRES EXISTANTS</i>	31
ARTICLE B9. LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS	32
ARTICLE B10. DESSERTE ET RESEAUX	32
<i>ACCES</i>	32



VOIRIE	33
STATIONNEMENTS	33
EAU.....	34
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	34
ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	35
RESEAUX DIVERS	37
COLLECTE DES ORDURES MENAGERES.....	38
 C. LES ZONES URBAINES	 39
ZONE UA	40
ZONE UB	44
ZONE UC	47
ZONE UD	50
LA ZONE UE1	53
ZONE UE2	56
ZONE UE3	59
ZONE UEQ	62
ZONE UP	64
ZONE UT	66
ZONE UTprl	69
 D. LES ZONES AGRICOLES.....	 72
ZONE Aa	73
ZONE Ai	77
 E. LES ZONES NATURELLES.....	 78
ZONE Nli	79
ZONE Nn	81
ZONE Np	84
ZONE Npl	86
ZONE Ns	88
ZONE Ns1	90
ZONE Nt	92
ZONE Nv	95
 F. ANNEXES	 96
ANNEXE 1. LEXIQUE	96
ANNEXE 2. DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES RELATIVES AU RISQUE INCENDIE	102
ANNEXE 3 : LES ELEMENTS PATRIMONIAUX LISTES AU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	104
ANNEXE 4 : SERVITUDES DE VUE	154



ANNEXE 5 : LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	155
ANNEXE 6 : PALETTE CHROMATIQUE	156
<i>APPROCHE SECTORIELLE</i>	156
<i>PRECONISATIONS</i>	157
<i>NUANCIER</i>	159
ANNEXE 7 : GESTION DE LA PROLIFERATION DU MOUSTIQUE TIGRE	166
ANNEXE 8 : GUIDE DEPARTEMENTAL D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	169



A. LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales s'appliquent en s'ajoutant aux dispositions propres à chaque type de zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de la commune.

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (article L.152-1 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE A1. MODE D'EMPLOI

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.



Équipements d'intérêt collectif et services publics	La sous-destination « activité de service avec 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	La sous-destination « 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.
	La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	La sous-destination « 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.
	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	La sous-destination « 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 ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.



Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

LA STRUCTURATION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement écrit mettant l'accent sur une volonté de simplification en droite ligne avec la philosophie des principes régissant la modernisation du règlement.

Il est par conséquent organisé sous forme de tableaux thématiques permettant une lecture aisée. Les tableaux reprennent les 3 axes structurant le règlement modernisé.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ, SOIT OÙ CONSTRUIRE ?

Cet axe est renseigné à l'aide du code couleur suivant :



Interdit (rouge)



Autorisé sous conditions (orange)



Autorisé (vert)

Conformément aux dispositions de l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, les constructions, les usages, les affectations des sols ainsi que les activités sont réglementées pour chaque destination ou sous-destination.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

URBAINES, ET PAYSAGÈRES,

ARCHITECTURALES, SOIT COMMENT CONSTRUIRE ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R.151-11 du Code de l'urbanisme, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.



ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R.151-11 du Code de l'urbanisme, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

ARTICLE A2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Roquebrune-sur-Argens.

Il est rappelé, conformément à la Loi Littoral, que toute construction ou installation est interdite sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés. Le principe d'extension limitée de l'urbanisation s'applique quant à lui dans les espaces proches du rivage.

Le présent règlement établi conformément aux articles R.151-27 et suivants du Code de l'urbanisme, s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune y compris le domaine public maritime (DPM).

ARTICLE A3. DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est divisé en zones urbaines (U), agricoles (A), et naturelles (N).

La zone U correspond à une zone déjà urbanisée, dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle se décompose en zones UA, UB, UC, UD, UE1, UE2, UE3, UEQ, UP, UT et UTprl. Ces zones sont délimitées respectivement par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La zone A, équipée ou non, est une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se décompose en zones Aa et Ai.

La zone N, équipée ou non, est une zone à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ;
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se décompose ainsi : Nli, Nn, Np, Ns, Ns1, Nt, Npl et Nv. Cette zone et ces secteurs sont délimités respectivement par un tireté au plan de zonage et repérés par l'indice correspondant.

En outre, les documents graphiques indiquent notamment :

- Des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Des éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'urbanisme) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Des servitudes de mixité sociale (article L151-15 du Code de l'urbanisme) ;
- Des périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (risques inondations)



et feux de forêts, mouvement de terrain) ;

- Des secteurs définis par la protection de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) : En bordure des rues mentionnées sur les documents graphiques en tant qu'axe commercial à protéger (rue André Cabasse, rue des Portiques, place Alfred Perrin notamment), seules les destinations suivantes sont autorisées pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue (à l'exception des accès propres à l'immeuble) : Commerce et artisanat de proximité, équipement collectif, bureaux, activité de services accueillant du public, hôtel et restauration. Les logements et leurs annexes (notamment les garages) y sont strictement interdits.

ARTICLE A4. INAPPLICABILITE DES REGLES DU PLU AUX EQUIPEMENTS PUBLICS, CONSTRUCTIONS ET AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET COLLECTIF

Les règles contenues dans le règlement du PLU ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics, constructions et installations d'intérêt général et collectif sous réserve de leur intégration au site et de leur cohérence avec le tissu urbain existant.

Les constructions et installations nécessaires aux besoins des services publics ferroviaires et autoroutiers pourront être réalisées en fonction de leur législation propre.

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter. Pour exemple, les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessibles à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

ARTICLE A5. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures. Deux conditions cumulatives sont obligatoires pour bénéficier d'une adaptation mineure :

- 1- être rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 2- doit avoir une ampleur limitée au regard de ce qui est exigé par le présent règlement. Elle ne doit pas aboutir à un changement du type d'urbanisation.

ARTICLE A6. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUE ET NUISANCES

ZONES DE RISQUES LIEES A L'INONDATION

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013.

Ce plan est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au PLU.

Ces documents, annexés au présent PLU, distinguent notamment dans le PPRI, trois types de zones :

- Une zone de risque fort (zone rouge inconstructible)
- Une zone de risque modéré (zone bleue soumise à des mesures de prévention)
- Une zone d'aléa exceptionnel



Un report indicatif des zones de risque fort (rouge), modéré (bleu) figure sur une planche graphique spécifique. Il convient cependant de se reporter au PPR lui-même pour prendre connaissance des périmètres opposables.

Les dispositions réglementaires du PPRi s'imposent sur toute la commune et s'ajoutent à celles du PLU, étant précisé que toute construction ou aménagement d'un terrain devra intégrer un dispositif d'assainissement hydraulique, conforme aux règles de l'art, de nature à prévenir tout risque d'inondation.

Toute construction ou aménagement devra respecter une marge de recul à compter de la berge de tout cours d'eau selon la réglementation du PPRI.

Le territoire est également concerné par le Porter à connaissance de la Garonne concernant l'aléa inondation par débordement. Ce document, annexé au présent PLU distingue trois types de zones :

- Zone peu ou pas urbanisée (ZPPU)
- Autre zone urbanisée (AZU)
- Centre urbain dense (CUD)

Les dispositions réglementaires s'imposent sur toute la commune et s'ajoutent à celles du PLU.

Concernant le risque inondation par ruissellement des eaux pluviales, le pétitionnaire se référera au Schéma Directeur Intercommunal d'Assainissement des Eaux Pluviales Urbaines (SDAEP) pour les prescriptions constructives et les mesures compensatoires à l'imperméabilisation. A défaut d'un SDAEP approuvé, le projet est assujéti aux dispositions générales et prescriptions en annexes du PLU.

ZONES DE RISQUES LIEES AUX FEUX DE FORET ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

Le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) a été prescrit le 13 octobre 2003 et une carte de l'aléa Feu de forêt, mise à jour en 2021, est annexée au PLU.

Un arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var a été pris le 30 mars 2015. Dans l'objectif de renforcer les mesures préventives dans la lutte contre les incendies, un arrêté municipal a été pris le 05 août 2003 en vue d'augmenter la profondeur des terrains à débroussailler.

Le débroussaillage réglementaire devra être réalisé par les propriétaires, conformément aux dispositions en vigueur. À savoir, le maire oblige les propriétaires à débroussailler leur terrain aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 100 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

Conformément à l'article L. 134-15 du code forestier : "lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L. 134-5 et L. 134-6, cette obligation est annexée aux PLU".

Une carte de synthèse en annexe du PLU précise les zones d'applications des obligations de débroussaillage.

ZONES DE RISQUES LIEES A LA SISMICITE

La commune de Roquebrune-sur-Argens est située en zone de sismicité faible (zone 2). Les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV.



Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégories IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont :

- La prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu ;
- La qualité des matériaux utilisés ;
- La conception globale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité) ;
- L'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment ;
- La bonne exécution des travaux.

Le Porter à connaissance « aléa sismique dans le département du Var » précisant les caractéristiques de l'aléa sismique ainsi que la réglementation à appliquer dans le cadre de l'urbanisme est consultable sur le site <http://www.sigvar.org>. L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 précise que le zonage est disponible sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>. Les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN s'appliquent.

D'autres informations sont sur le site suivant : <http://www.risquesmajeursfr/lerisque-sismique> et en annexe du PLU.

Le projet est assujetti aux dispositions générales et prescriptions relatives à l'aléa en annexes du PLU.

ZONES D'ALEA MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune est concernée par l'aléa mouvement de terrain. Le zonage est accessible sur le site www.georisques.gouv.fr. La cartographie identifie les zones exposées au phénomène et sur lesquelles s'appliqueront des dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

Dans les secteurs concernés par les zones d'aléa mouvement de terrain annexées au PLU, une étude géotechnique devra être réalisée pour les demandes d'autorisation d'urbanisme relevant d'une construction nouvelle (hors annexe).

Dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol : à la vente d'un terrain constructible, le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ; au moment de la construction de la maison, l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. Les secteurs géographiques impactés par d'éventuelles autres études mouvements de terrain réalisés par la commune, ou connues d'elle, figurent dans le document.

Le décret du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au retrait/gonflement des argiles se traduit dans le code de la construction et de l'habitation. Des techniques constructives sont à appliquer en zone d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles.

Le projet est assujetti aux dispositions générales et prescriptions relatives à l'aléa en annexes du PLU.

SUBMERSION MARINE

La commune est également concernée par le risque de submersion marine avec prise en compte du changement climatique conformément au Porter à connaissance de M. Le Préfet du Var du 28 avril 2017 complété le 15 mars 2019 ainsi que le 13 décembre 2019 puis corrigé le 23 mars 2021.



L'aléa à prendre en compte est l'aléa de référence à échéance 2011 intégrant une élévation attendue du niveau marin de 60 cm. Les zones basses littorales localisées au Porter à Connaissance sont restreintes et concernent une frange littorale étroite. Un report indicatif des zones d'aléa fort à très fort (violet), moyen (orange), faible (vert) figure sur une planche graphique spécifique. Il convient cependant de se reporter au Porter à connaissance lui-même pour prendre connaissance des périmètres opposables.

Pour les zones basses littorales sujettes où la hauteur moyenne de submersion est supérieure ou égale à 1 m d'eau (aléa très fort à fort), les constructions nouvelles et création de parkings sont interdites excepté en ce qui concerne les infrastructures publiques, et l'occupation du domaine public maritime (par dérogation).

Pour les zones basses littorales sujettes où la hauteur moyenne de submersion comprise entre 0.5m et 1 m d'eau (aléa moyen), les constructions neuves sont autorisées hormis les ERP, sous réserve que la cote de plancher habitable/aménageable soit située à :

- un niveau supérieur ou égal à 2 NGF pour les côtes rocheuses, zone portuaire
- un niveau supérieur ou égal à 1.5 m pour les côtes sableuses

Les parkings sont autorisés sous conditions, à la fois pour les parkings de surface ou souterrain/semi-enterré.

Pour les zones basses littorales sujettes où la hauteur moyenne de submersion est inférieure à 0.5m (aléa faible), les constructions neuves sont autorisées, sous réserve que la cote de plancher habitable/aménageable soit située à :

- un niveau supérieur ou égal à 2 NGF pour les côtes rocheuses, zone portuaire
- un niveau supérieur ou égal à 0.7 m au-dessus du terrain naturel pour les côtes sableuses

Les parkings sont autorisés sous conditions, à la fois pour les parkings de surface ou souterrain/semi-enterré.

Le projet est assujetti aux dispositions générales et prescriptions relatives à l'aléa en annexes du PLU.

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Des ouvrages GRT gaz sont présents sur le territoire communal.

Il convient de rappeler qu'il existe des interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage (Zone non aedificandi et non sylvandi).

De plus, il est fortement recommandé de consulter GRTgaz dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement dans les zones de dangers (ou SUP 1 d'effets) de ses ouvrages, pour une meilleure Intégration et prise en compte de ceux-ci.

Il est également obligatoire d'informer GRTgaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones précitées de leurs ouvrages, conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement.

Il est rappelé la réglementation anti-endommagement en ligne sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

Sont admis dans l'ensemble des zones, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.



VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions des articles L.571-10 et R.571-32 et suivants du Code de l'environnement.

Selon ces textes, les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes, ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Sont définis les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Conformément aux articles R.151-52 2° et R.151-53 5° du Code de l'urbanisme, la commune doit reporter les informations relatives aux zones de bruit et au classement sonore dans les documents annexes du plan d'urbanisme.

Les infrastructures de transport sont classées par arrêté préfectoral en cinq catégories, selon les niveaux sonores de jour et de nuit qu'elles engendrent. À chaque catégorie correspond une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit et dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs.

L'arrêté préfectoral du 27 mars 2013 a porté approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) du réseau routier national (RRN) du département du Var. La commune de Roquebrune-sur-Argens est concernée par A8 identifiée en catégorie 1.

L'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 a porté approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) du réseau routier national (RRN) du département du Var. La commune de Roquebrune-sur-Argens est concernée par A8 identifiée en catégorie 1 des routes départementales D7, D8, DN7, D559, projet de déviation du village identifié en catégories 2 à 4 selon cas (annexe XI.08).

Un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) donnant des informations sur les points noirs bruit (PNB) a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2011.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructures concernées par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au PLU.

Ces zones de bruits sont repérées au document graphique « *périmètres reportés à titre d'information* », annexé au PLU, avec les arrêtés préfectoraux susvisés.

ARTICLE A7. APPLICATION DES ARTICLES L111-15 ET L111-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.111-15 du Code de l'urbanisme énonce : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».

L'article L.111-23 énonce quant à lui : « *Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, 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* ».

Le règlement ne s'oppose pas à l'application de ces règles.



ARTICLE A8. APPLICATION DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

RAPPEL LEGISLATIF

L'article L.151-23 du même code énonce quant à lui :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les arbres, haies et bosquets isolés doivent être préservés, sauf si les contraintes d'exploitation le justifient et que leur suppression est compensée à valeur équivalente à proximité immédiate.

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existant, les bandes enherbées et les zones humides présentes sur les secteurs identifiés.

Les voiries ouvertes à la circulation, les cheminements doux et les chemins de randonnée doivent avoir un revêtement perméable adapté au déplacement des espèces, sauf contraintes techniques de gestion et d'exploitation.

Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique. Les bassins de rétention doivent, dans la mesure des contraintes techniques, être végétalisés et paysagers.

Les clôtures végétalisées sont à privilégier.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA TRAME BLEUE

Les constructions nouvelles sont interdites. Seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques et à la condition d'augmenter leur emprise au de façon limitée.

Pour les aménagements de surfaces, seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées.

Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements sur les berges est autorisé sous condition qu'il soit perméable, d'une emprise restreinte pour limiter le piétinement.

ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES

Les Alignements d'arbres à conserver définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

- Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée) ;
- Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté ;



- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement ;
- Les arbres à conserver définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique du PLU.

ARTICLE A9. ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code Forestier.

ARTICLE A10. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Le territoire compte 12 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes. Les périmètres sont présentés à titre indicatif sur la cartographie en annexe.

Conformément à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme :

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de l'article L.151-27. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

ARTICLE A11. APPLICATION DES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Les divisions de terrains bâtis en vue du détachement de terrains à bâtir doivent respecter les règles de volumétrie et d'implantation fixées par les articles de la zone, notamment pour le bâtiment existant conservé.

Dans le PLU de Roquebrune sur Argens, les prescriptions s'imposent à toute unité foncière ou lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple). Ainsi, dans le cas de



copropriétés ou lotissements, toute emprise au sol, tout recul ou toute autre règle s'applique au regard des limites et de la superficie d'un lot lorsqu'il existe.

ARTICLE A12. APPLICATION DES REGLES ALTERNATIVES RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

Le PLU s'oppose aux dispositions de l'article R.151-21 al. 3 du Code de l'urbanisme qui stipule que : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une 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."

La vérification du respect de l'ensemble des articles du règlement ne se fait donc pas à l'échelle de l'unité foncière ou des unités contiguës initiales mais à celle de chaque terrain ou unité issu de la division.

Par délibération n°05 du 14 mars 2024, annexée au PLU, le Conseil municipal a modifié les périmètres des zones dans lesquelles les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en vertu de l'article L.115-3 du Code de l'urbanisme. Les règles du PLU, notamment en ce qui concerne les marges de recul des constructions par rapport aux limites parcellaires s'appliquent au sein de ces divisions foncières.

ARTICLE A13. SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Le territoire de Roquebrune sur Argens est concerné par plusieurs secteurs de mixité sociale définis au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme :

Numéro	Localisation	Superficie	Objectifs
A	Les Issambres – Bd des Murènes / Place San Peire – Parcelles CD 174, 175 et 204	2 495 m ²	50% de Logements Locatifs Sociaux
B	Le Village - Bd Xavier Henriot et rue du 11 novembre- Parcelles BI 229, 380, 379, 584p et 585p	11 620 m ²	75% de Logements Locatifs Sociaux
C	La Bouverie – Proximité de l'école élémentaire de la Bouverie Parcelle CS 745p	17 210 m ²	100% de Logements Locatifs Sociaux
D	La Bouverie – Avenue du 15 août 1944 – Parcelles CT 424, 425 et 426	1 817 m ²	100% de Logements Locatifs Sociaux
E	Le Village – RD 7 / Rue Jean Aicard – Parcelles BE 211, 212, 213, 742 et 743	2 551 m ²	100% de Logements Locatifs Sociaux
F	Le Village – Dojo de Roquebrune - Parcelle BI 704p	644 m ²	100% de Logements Locatifs Sociaux
G	Le Village – Rue Jean Aicard - Parcelles BE 180p et 502p	1 017 m ²	100% de Logements Locatifs Sociaux
H	Les Issambres – RD 559 / Parc de la Pinède – Parcelles BI 87, 88p et 344p	7 187 m ²	100% de Logements Locatifs Sociaux

Au-delà de l'objectif quantitatif, il convient de se rapprocher des services municipaux pour connaître les objectifs qualitatifs attendus (PLAi, PLS, PLUS, etc.), ces objectifs évoluant au gré des recommandations de l'Etat, des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'ECAA, etc.



ARTICLE A14. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Pour un immeuble bâti existant et régulièrement édifié, qui ne serait pas conforme aux prescriptions du présent règlement au regard de son gabarit ou son implantation, la demande d'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet de mettre en conformité l'implantation ou le gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE A15. DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS EXISTANTS

Conformément à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sauf si un Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques Prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE A16. CAMPING ET CARAVANING

Le camping et le caravanning sont réglementés aux articles R 111-32 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R111-34 du code de l'urbanisme "la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut être interdite dans certaines zones par le plan local de l'urbanisme [...]". Sur la commune de Roquebrune-sur-Argens, la pratique du camping est interdite hormis la zone Nt et la zone Aa sous conditions (se référer aux règlements des zones concernées).

ARTICLE A17. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune est concernée par 6 zones archéologiques de saisine. L'arrêté modificatif n°83107-2017 du 26 septembre 2017 et les plans de situation des zones, disponibles sur le site de la DRAC PACA (service régional de l'archéologie) sont annexés au rapport de présentation. Ils précisent les dispositions relatives à la zone au titre du Code du Patrimoine et du Code de l'Urbanisme.

D'autres travaux sont soumis à une transmission systématique et obligatoire au Préfet de région afin d'apprécier les risques d'atteinte au patrimoine archéologique. Les catégories de travaux concernés sont :

- Les zones d'aménagement concertées (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha
- Les aménagements soumis à étude d'impact
- Certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable
- Les travaux des immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4 du code du patrimoine)

ARTICLE A18. DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES, CLASSES ET LEURS ABORDS

Monuments historiques : L'article L621-27 du code du patrimoine s'applique : "Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques."



Les abords des monuments : L'article L621-32 du code du patrimoine s'applique : " les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable."

Site classé : L'article L341-10 du code de l'environnement s'applique : "les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent, ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale".

La liste des monuments historiques, site classé et leurs abords sont consultables en annexe du PLU.

ARTICLE A19. ELEMENTS PATRIMONIAUX AU TITRE DU L151-19 DU CU

LES ESPACES PAYSAGERS

Dans les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle (y compris les annexes et extensions) est strictement interdite.

Seules peuvent s'y implanter des aménagements légers prévus au R121-5 du Code de l'urbanisme.

Sont également possibles dans ces espaces les aménagements visant à lutter contre le risque inondation et/ou à veiller au bon écoulement des eaux pluviales.

LES ELEMENTS PONCTUELS

- Le petit patrimoine :

Concernant le petit patrimoine localisé sur les documents graphiques (croix, sites archéologiques, etc.), il est interdit de le détruire, de l'endommager ou de le masquer. En cas de travaux nécessaires d'amélioration ou mise en sécurité de l'espace public, le petit patrimoine pourra être déplacé (tout en préservant son intégrité).

Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

- Le patrimoine végétal :

Le patrimoine végétal repéré doit être maintenu et entretenu autant que faire se peut.

En cas d'abattage rendu obligatoire par une maladie, un mauvais état nuisant à la sécurité publique ou encore l'agrandissement du domaine public pour sécurisation des déplacements, les espèces arborées devront être remplacées par des espèces au port tout aussi intéressant (hauteur et houpier). Les espèces choisies doivent être des espèces locales, adaptées aux milieux secs.

Autour d'un arbre identifié au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, un périmètre inconstructible est imposé avec un rayon minimum 6 m autour de l'arbre.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres identifiés. Ces derniers doivent nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Les bâtiments (corps de ferme, église, etc.) :



Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façades, les menuiseries extérieures et les devantures (matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment, les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires).

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Le traitement des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment sera approprié à ses caractéristiques architecturales, et en harmonie avec le paysage.

Les toitures-terrasses, ainsi que les toitures tropéziennes seront interdites concernant ces éléments du patrimoine.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite sur les bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Sur les sites archéologiques, tout projet de mise en valeur devra préalablement être examiné par la DRAC-PACA.

ARTICLE A20. LOI LITTORAL

Des planches du règlement graphique sont consacrées à l'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, communément appelée « loi Littoral » et codifiée aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

BANDE LITTORALE

L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

Les Espaces Proches du Rivage (EPR), dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée, sont délimités sur le règlement graphique.

ESPACES NATURELS REMARQUABLES (ENR)

Les Espaces Naturels Remarquables (ENR) sont délimités sur le règlement graphique.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC) SIGNIFICATIFS AU TITRE DU DE LA LOI LITTORAL

Conformément aux dispositions de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme, le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral sont délimités sur le règlement graphique.



B. LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les règles communes énoncées ci-après s'appliquent à toutes les zones sauf dérogations et conditions particulières énoncées dans les articles relatifs à chaque zone.

ARTICLE B1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les retraits sont calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des voies ouvertes à la circulation (il faut donc tenir compte d'un emplacement réservé lorsqu'il existe) jusqu'en tout point des constructions (cf. définition d'une voie ouverte à la circulation dans le glossaire). Les retraits sont également calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des dépendances du domaine public (places, parkings, etc.).

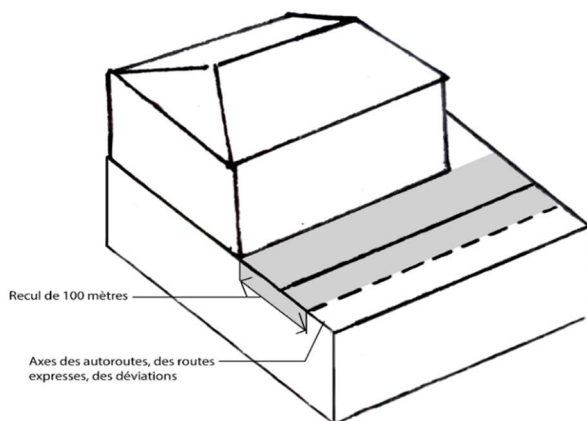
Les constructions enterrées sont notamment concernées par ce recul.

Le recul ne s'applique pas : aux rampes d'accès et autres dispositifs pour les personnes à mobilité réduite, aux constructions liées à la mise aux normes et en sécurité des bâtiments existants, aux dispositifs d'isolation, aux clôtures et aux portails. Néanmoins, les portails devront être positionnés de manière à éviter le stationnement de tout véhicule sur la plateforme départementale, comprenant la chaussée et le trottoir.

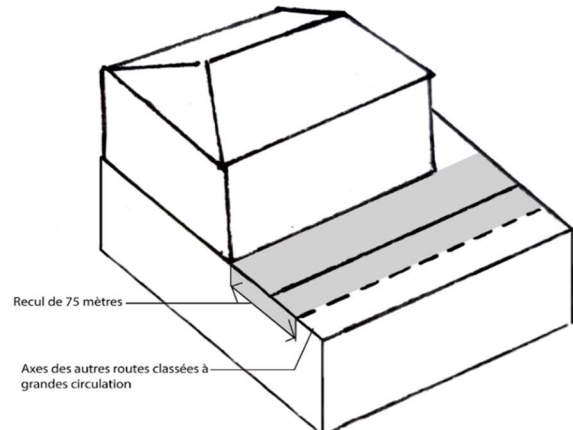
Les règles principales de construction relative au prospect par rapport aux emprises publiques sont présentées dans les documents graphiques ci-dessous, ce sont des distances de recul minimales à respecter :

En dehors des espaces urbanisés de la commune

Recul par rapport aux axes des autoroutes, routes express, déviation :
100 m de l'axe de la voie



Recul par rapport aux axes des autres routes classées à grande circulation :
75 m de l'axe de la voie

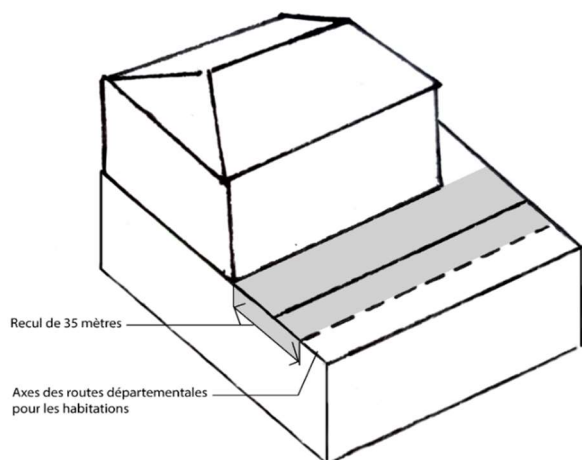


L'autoroute A8 traverse le territoire communal.

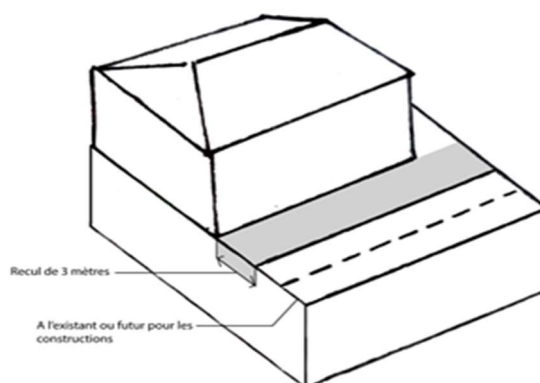
A titre d'information, l'intégralité de la section de la RDN7 traversant le territoire de Roquebrune-sur-Argens est classée à grande circulation conformément au décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.



Recul par rapport aux axes des routes départementales : au moins 35 m de l'axe de la voie



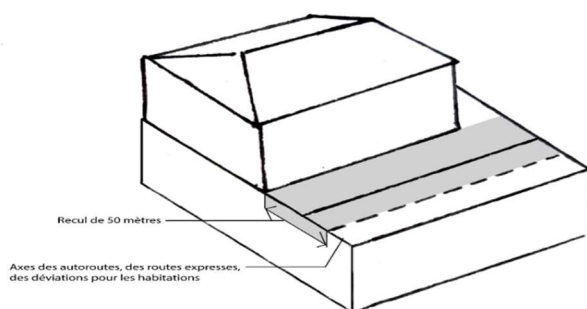
Reculs par rapport aux limites des voies d'autre nature : 3m depuis l'alignement de la voie



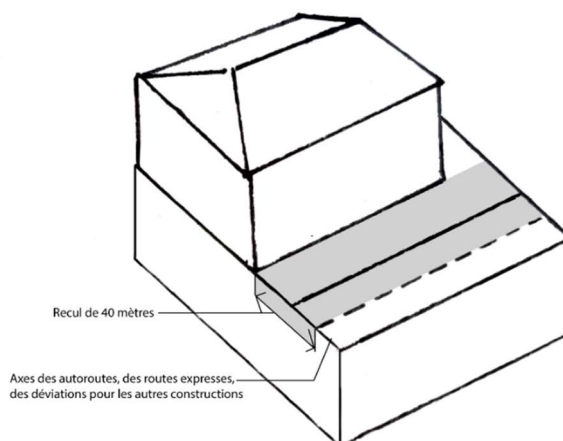
A titre d'information, les routes départementales présentes sur le territoire communal sont : RD7, RD8 et RD559.

Dans les espaces urbanisés de la commune :

Recul par rapport aux axes des autoroutes, routes express, déviation, pour les habitations : 50 m de l'axe de la voie



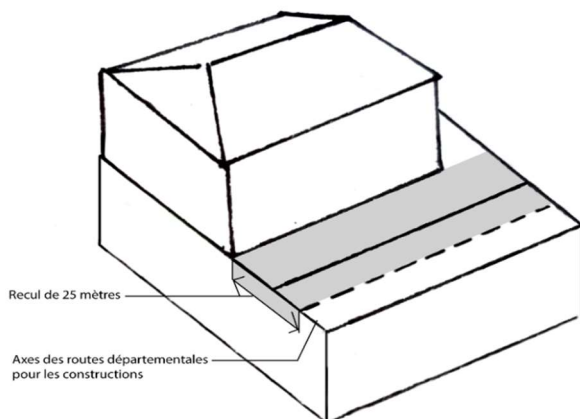
Recul par rapport aux axes des autoroutes, routes express, déviation, pour les autres constructions que celles à destination d'habitation : 40 m de l'axe de la voie





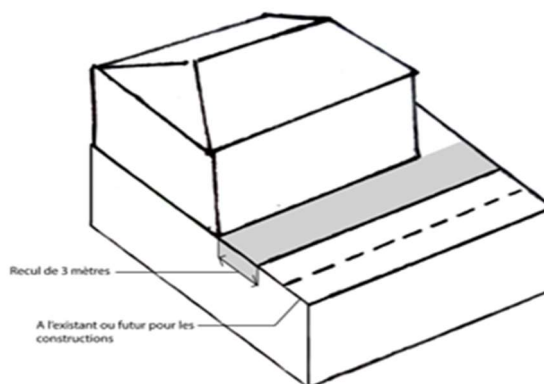
Recul par rapport aux axes des autres routes classées à grande circulation et routes départementales :

au moins 25 m de l'axe de la voie



Reculs par rapport aux limites des voies d'autre nature :

3m depuis l'alignement de la voie



Un recul des constructions est obligatoire à 2 m minimum des chemins piétons.

ARTICLE B2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les piscines implantées sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 750 m² doivent respecter une marge de recul d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le recul ne s'applique pas : aux rampes d'accès et autres dispositifs pour les personnes à mobilité réduite, aux constructions liées à la mise aux normes et en sécurité des bâtiments existants, aux dispositifs d'isolation et aux clôtures.

Les constructions enterrées sont notamment concernées par ce recul sauf en ce qui concerne les bassins de rétention enterrés.

Une marge de recul inconstructible de 5 m sera appliquée pour les constructions, les clôtures ainsi que les affouillements et exhaussements des sols le long des cours d'eau cadastrés, à l'exception des travaux et aménagements liés à la gestion des cours d'eau ou à l'amélioration de la prise en compte du risque inondation. Cette marge de recul comptée depuis les bas des berges s'applique de part et d'autre des cours d'eau cadastrés non busés.

Les servitudes dites de cours communes (article L471-1 du Code de l'Urbanisme) ne s'appliquent pas. Il n'est pas possible de déroger aux prescriptions imposées dans le PLU concernant notamment l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE B3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas de pluralité de bâtiments et d'annexes (hors piscine) sur une même unité foncière, une distance séparative minimale de 3 mètres doit être respectée.

Les servitudes dites de cours communes (article L471-1 du Code de l'Urbanisme) ne s'appliquent pas. Il n'est pas possible de déroger aux prescriptions imposées dans le PLU concernant notamment l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.



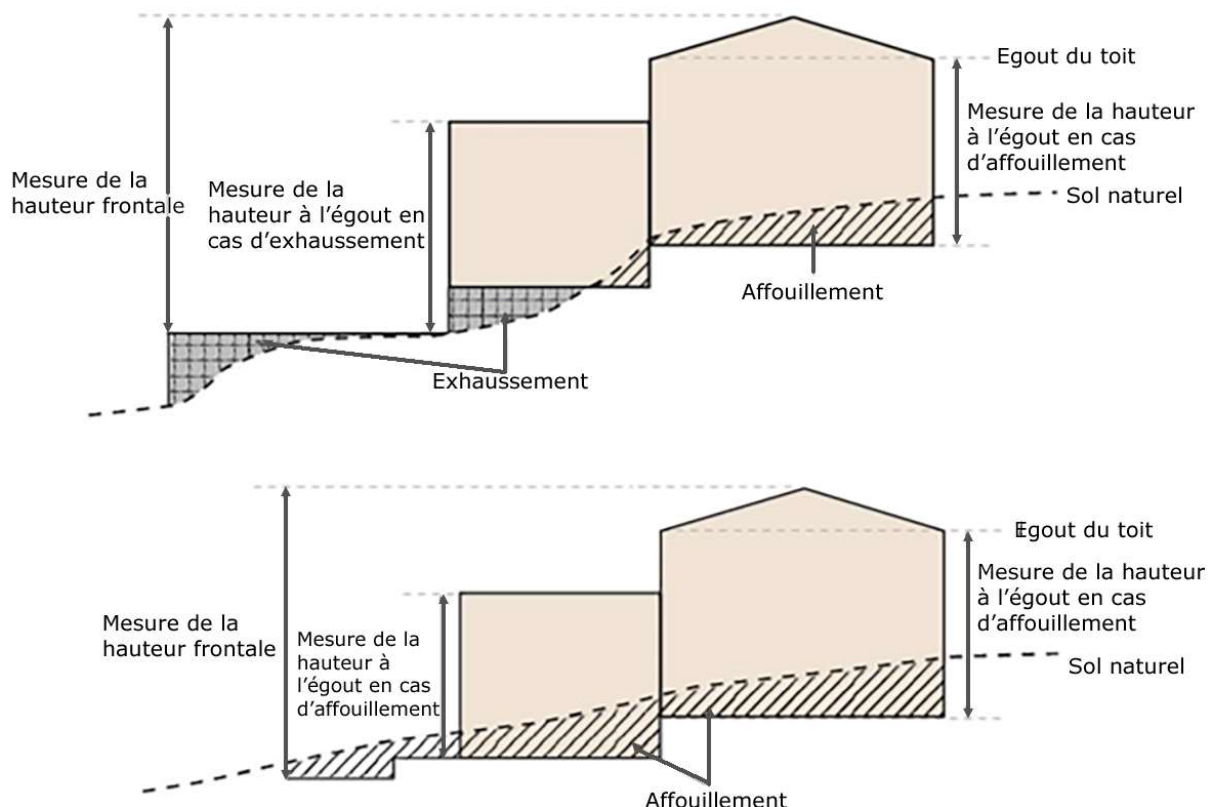
ARTICLE B4. CALCUL DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.).

1. Hauteur frontale

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le faîtage du toit ou le point le plus haut de l'acrotère de l'ensemble de la construction.

Le calcul de la hauteur frontale inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. Si un mur de soutènement non destiné à soutenir une construction attenante au bâtiment principal ou une piscine est éloigné de moins de 7 mètres de la façade, sa hauteur sera alors comprise dans le calcul de la hauteur frontale.



Illustrations : Conditions de mesures des hauteurs

La notion de continuité de l'ensemble de la construction s'applique. Dans le cadre de l'application de la règle de la hauteur frontale, deux constructions ne pourront être considérées comme distinctes que dans la mesure où leur interdistance horizontale est au moins de 7 mètres.

Dans le cas spécifique de la piscine, l'interdistance s'apprécie jusqu'au mur extérieur de la piscine.

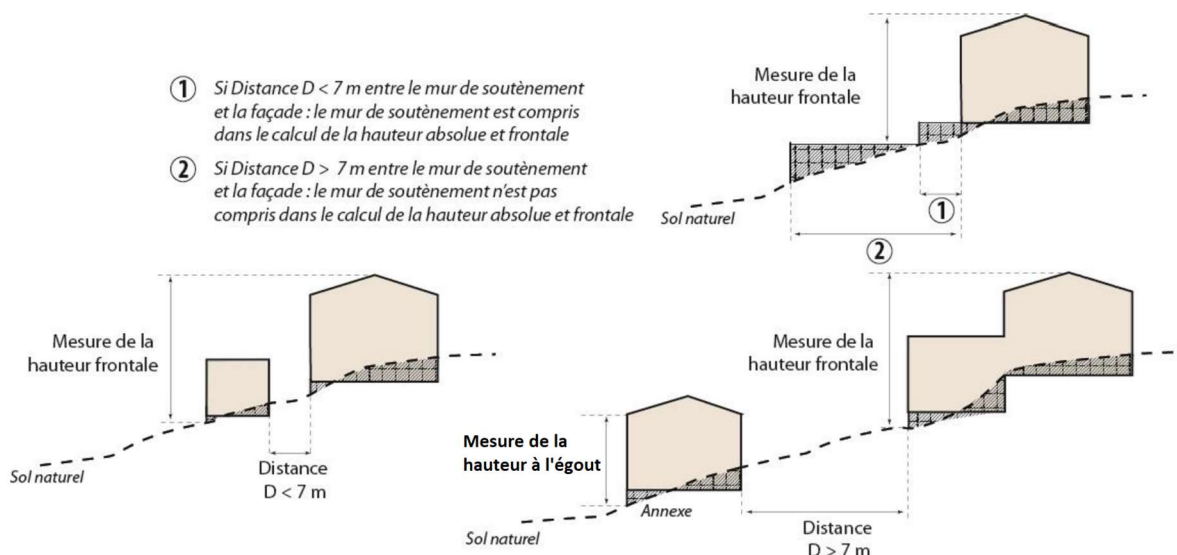


Illustration : mesure de la hauteur frontale en cas de mur de soutènement ou de construction de plusieurs bâtiments

2. Hauteur à l'égout du toit

La hauteur à l'égout d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du terrain naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ou du point le plus haut de l'acrotère.

Sont exclus du calcul des hauteurs précitées aux 1 et 2 :

- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, antennes, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc., sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondations, identifiées dans les plans de prévention du risque inondation (PPRI), la hauteur sera mesurée à partir de la cote de référence indiquée dans ces documents + 0,40 m.
- Dans les zones concernées par le risque submersion marine, la hauteur sera mesurée à partir de la côte du premier plancher édifié en superstructure afin de respecter le « III – Principes de constructibilité en zones basses littorales » du Porter à Connaissance pour la prévention du risque submersion marine de M. le Préfet du Var du 15 mars 2019.
- Lorsque le projet prévoit des parkings souterrains propres aux activités économiques ou aux programmes de logements contenant des logements locatifs sociaux (zones UA, UB, UC, UE1, UE2 et UE3), la hauteur doit être calculée à partir du terrain naturel avant travaux et non du terrain excavé.

ARTICLE B5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DANS L'ENVIRONNEMENT

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

Dans tous les cas, le constructeur assurera l'intégration paysagère et environnementale des constructions et maintiendra les continuités visuelles. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec



les constructions avoisinantes, et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

La palette chromatique annexée au présent règlement préconise différentes teintes.

LES FACADES

Les façades ne doivent pas être constituées en imitation de matériaux (faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ...).

Les antennes paraboliques en façades, visibles à partir du domaine public, sont interdites.

Le blanc ainsi que les couleurs très contrastées sont interdits.

Les constructions annexes doivent être réalisées en cohérence avec le bâtiment principal. Toutefois, un aspect différent du bâtiment principal pourra être autorisé en ce qui concerne les abris de jardin non maçonnés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m².

LES TOITURES

PENTES ET TOITURE TERRASSE

Les toitures à pans devront avoir une inclinaison du toit comprise entre 25% et 35% maximum. Les toitures à pans devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile locale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux. Le panachage de toiture est interdit. En cas de toiture à pans, les acrotères sont interdits.

Toute toiture à pans devra prévoir un débord de toiture en saillie de la façade. Ce débord devra être traité, soit par une génoise soit, par un élément en béton et ne devra pas excéder 30 cm par rapport au droit de la façade. Les tuiles d'égout devront être visibles depuis le pied de la façade.

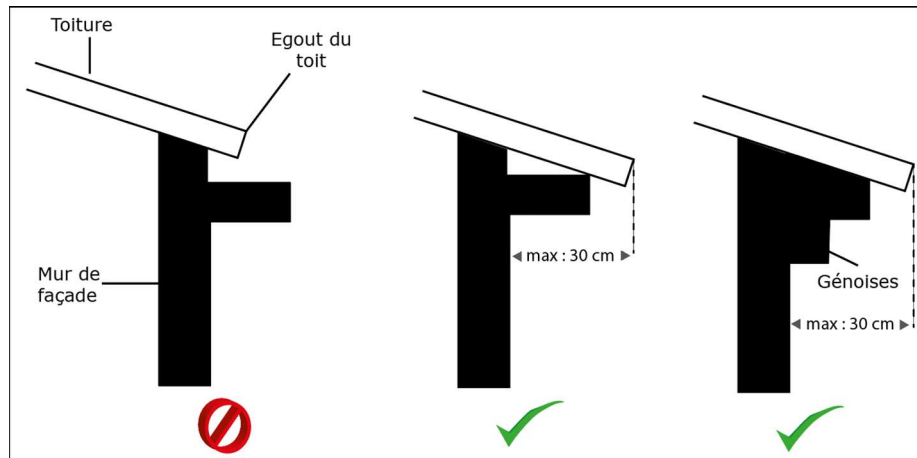


Schéma explicatif relatif au traitement des débords de toiture

Les toitures tropéziennes sont admises dans la limite de 30% de la toiture.

Les toitures plates sont interdites sauf :

- Lorsqu'une toiture-terrasse accessible est en continuité d'une surface de plancher (cf. schéma explicatif page suivante) ;
- Lorsqu'une toiture-terrasse inaccessible, constitue une extension d'une construction existante dotée d'une toiture-terrasse inaccessible, sauf lorsqu'il s'agit d'une extension par surélévation.

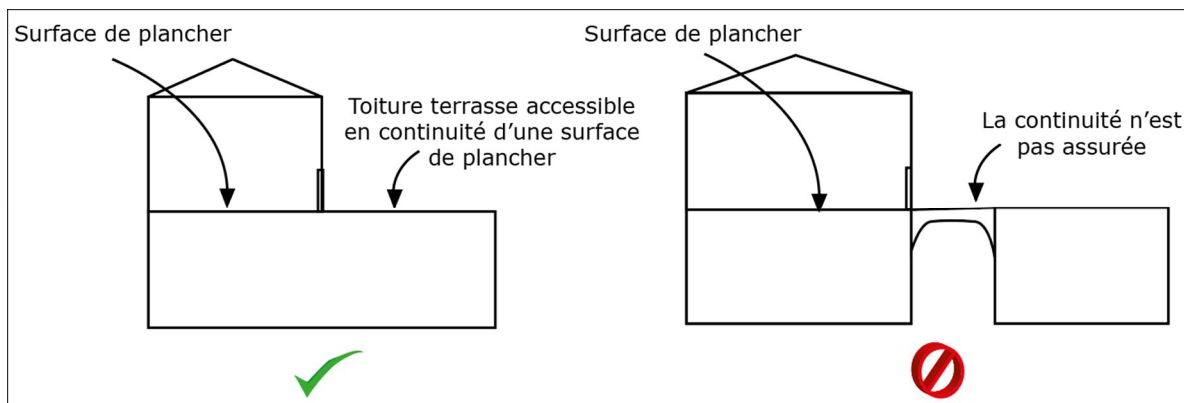


Schéma explicatif relatif à la notion de continuité entre une toiture-terrasse accessible et une surface de plancher.

Dérogent aux règles ci-avant, les annexes non maçonnées suivantes : carport, pergola, véranda et treilles.

Les abris de jardins non maçonnés d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² dérogent aux règles d'inclinaison du toit et au type de couverture. Dans ce cas, les toitures seront de préférence recouvertes d'un dispositif d'imitation de tuile (aspect et couleur) de type « panneaux Polytuiles ». Les toitures plates sont toutefois interdites.

Dans tous les cas, il conviendra de s'assurer de la bonne intégration des annexes dans l'architecture d'ensemble.

Dérogent également aux règles ci-avant sur les toitures, tout bâtiment d'exploitation agricole dont les caractéristiques techniques imposent des pentes et/ou matériaux différents.

INSTALLATIONS SOLAIRES

Pour rappel, il convient de se référer à la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Concernant les panneaux photovoltaïques en toiture, les dispositions suivantes doivent être privilégiées :

- Dans les secteurs concernés par des Monuments Historiques inscrits ou classés et/ou dans des sites inscrits ou classés, il convient de respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France en matière de disposition des panneaux photovoltaïques.
- Dans le village et les centralités denses : Le panneau photovoltaïque ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité. Le panneau doit être disposé en alignement de baies existantes en façade.
- Dans les autres secteurs d'habitation : Le panneau photovoltaïque doit être préférentiellement implanté sur les toitures des bâtiments annexes ou sur les toitures des bâtiments les moins hauts.
- En toutes zones : Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.
- En toutes zones (hors zones économiques et équipements collectifs) : Les panneaux photovoltaïques doivent se trouver en retrait de 50 cm minimum de la limite de toiture.
- Afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, il convient de dimensionner les installations solaires photovoltaïques par rapport aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, conformément aux dispositions de l'article R.111-23 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, il



convient de limiter la puissance de ces installations à 3 kWc par tranche de 100 m² de surface de plancher conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2014.

- En zone A et N : les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. Les installations solaires au sol (y compris les ombrières photovoltaïques) sont interdites.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

Les réseaux filaires seront installés de façon à être le moins perceptibles depuis l'espace public (enterrés, encastrés ou crampés en façade sous égout et peints dans la teinte de l'enduit).

Les équipements techniques (climatisation, coffrets techniques, pompes à chaleur, réseaux, câbles...) doivent être intégrés dans le volume bâti, sans saillie en façade comme en toiture et invisibles depuis l'espace public. Toutefois, les blocs extérieurs de pompe à chaleur et dissimulés dans un coffret traité de manière cohérente avec la façade pourront être admis en saillie des façades des bâtiments existants. Ils ne devront pas être situés sur ou en surplomb du domaine public.

Les cheminées et conduits d'évacuation doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti tant par leur proportion que par leur traitement extérieur. Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public, les sorties de chaudières à ventouse en façade. Ils ne devront pas être situés sur ou en surplomb du domaine public.

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. Ils ne devront pas être situés sur ou en surplomb du domaine public.

ARTICLE B6. LES CLOTURES

Par délibération du 18 décembre 2007, le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification de clôture. Tout projet relevant d'une autorisation d'urbanisme (DP ou PC) doit faire apparaître le détail des clôtures et portails.

CLOTURES EN ZONES URBAINES U

Les clôtures autorisées seront :

- Soit constituées sur toute la hauteur, d'une haie végétale, soit par des grilles ou feronneries, soit par des grillages.
- Soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm surmonté de grilles, de grillages ou de feronneries. Les ouvrages maçonnés, lorsqu'ils sont autorisés, seront en pierre, en parement de pierres ou enduits des deux côtés et de même couleur que celle de l'habitation correspondante.

L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 1,80 m au-dessus du terrain naturel. La hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'emprise publique ou du terrain naturel avant travaux pour les limites séparatives privées. Les clôtures doivent impérativement être doublées d'une haie végétale. Les essences locales et économes en eau sont à privilégier.

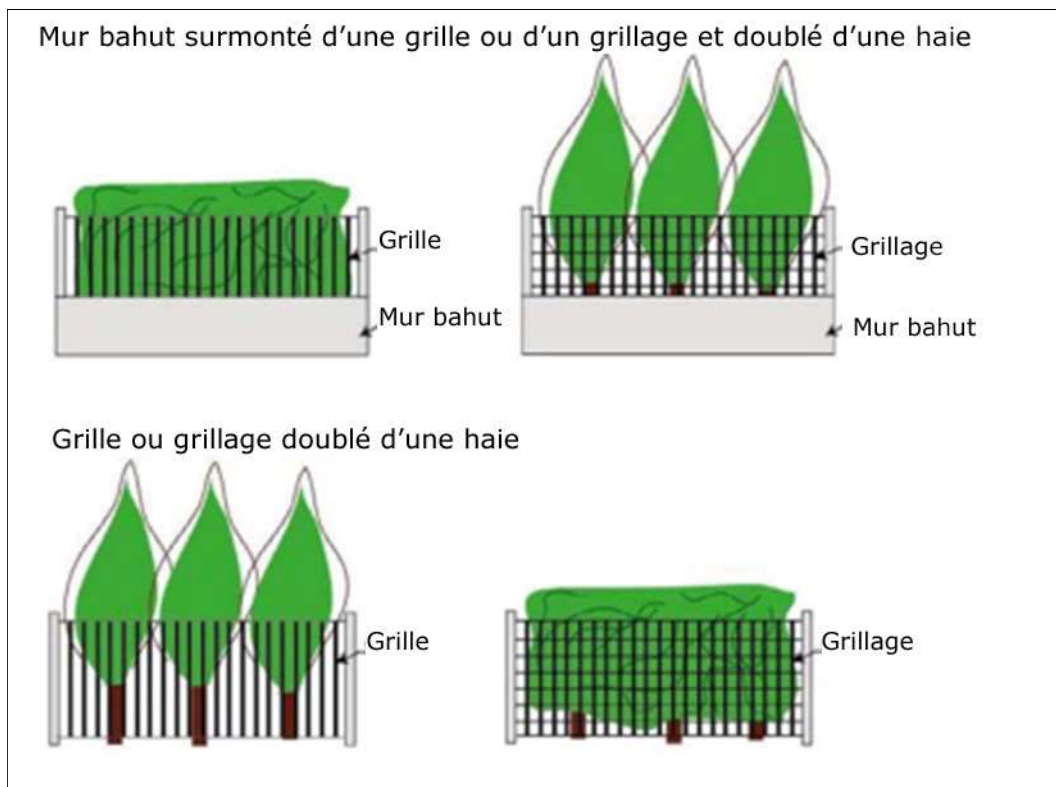


Schéma explicatif des différents types de clôtures autorisées

Les clôtures constituées par des murs pleins sont interdites. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les panneaux métalliques opaques, les claustras en céramique ou en béton, les barreaudages aluminium ou en PVC, les brise-vues de tous type, les canisses, les bâches, les palissades, les matières synthétiques ou tout autres dispositifs assimilés sont interdits. Le blanc ainsi que les couleurs très contrastées sont interdits.

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 m du bord de chaussée selon la configuration des lieux,
- À proximité d'un carrefour ou d'un virage.

Au droit des carrefours et sur les sections de route nécessitant un champ de visibilité des usagers (par exemple dans certaines courbes), la hauteur totale pourra être limitée à 0,6 m. L'application de cette règle sera déterminée au cas par cas.

CLOTURES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Pour rappel :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.
- Par leur aspect et leur disposition, les clôtures 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.



Conformément à la loi du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Par ailleurs, l'article L.372-1 du Code de l'environnement précise notamment que les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Pour ces clôtures, les prescriptions suivantes s'imposent :

- Les murs bahuts de toute hauteur sont interdits
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits
- La hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,80 m
- Les mailles doivent être de 10 cm minimum
- Les clôtures seront constituées de grillage garantissant une perméabilité hydraulique et écologique comme illustré ci-dessous :

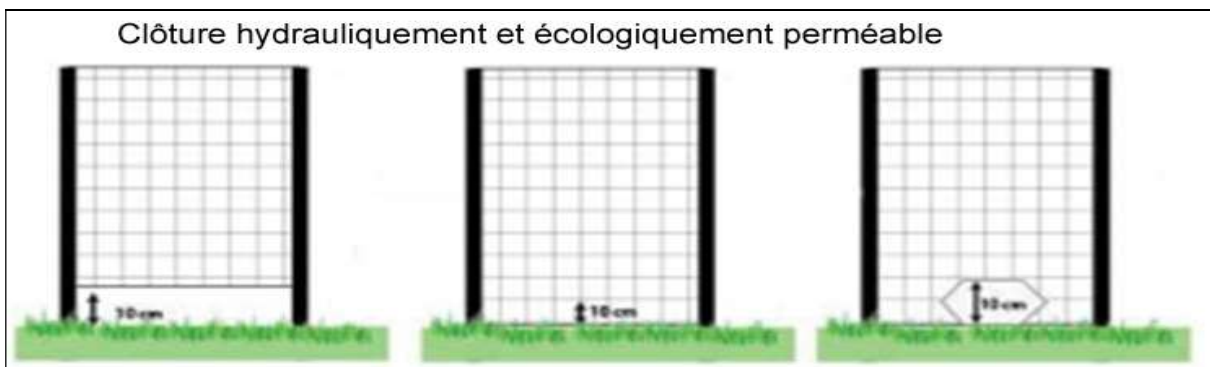


Schéma explicatif des différents types de clôtures autorisées en zones agricoles et naturelles

ARTICLE B7. AFFOUILLEMENTS, EXHAUSSEMENTS, REMBLAIS ET MURS DE SOUTÈNEMENT

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

Les affouillements et excavations ne doivent pas dépasser une profondeur de 1,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement.

Toutefois, les constructions suivantes ne sont pas concernées par la limitation des affouillements et des excavations :

- Les bassins des piscines ;
- Les stationnements en sous-sol imposés dans les programmes de logements collectifs comprenant des logements locatifs sociaux en zone UA, UB et UC ;
- Les stationnements en sous-sol imposés dans les opérations de construction relevant des destinations « Commerces et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » en zone UE1, UE2 et UE3.



Les exhaussements, remblais et murs de soutènements ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement. Les murs de soutènement devront être habillés par des murs en pierre sèche ou enduits de la même couleur que la construction principale.

Les murs de soutènements doivent être suffisamment espacés pour autoriser des plantations intermédiaires et éviter d'impacter les paysages alentours. Si le mur de soutènement est surmonté d'une clôture, l'ensemble de l'édifice « mur + clôture » ne peut dépasser une hauteur totale de 2,0 m.

Les remblais devront impérativement être plantés.

La réalisation de murs de soutènement, dits « cyclopéens », est proscrite. À ce titre, il est précisé qu'un mur cyclopéen se définit comme mode de construction primitif, constitué de grosses pierres équarries ou non, agencées ou simplement entassées.

ARTICLE B8. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les équipements et services publics dérogent aux prescriptions du présent article.

COEFFICIENT DE PERMEABILITE

Le coefficient de perméabilité est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Le coefficient de perméabilité permet d'assurer une qualité environnementale du projet afin d'améliorer la lutte contre le réchauffement climatique, de développer les fonctions naturelles du sol, infiltrer les eaux pluviales, créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et flore.

Le coefficient de perméabilité se calcule de la manière suivante : pourcentage de la surface perméable, c'est-à-dire surface non imperméabilisée, par rapport à la surface totale de l'unité foncière ou du lot.

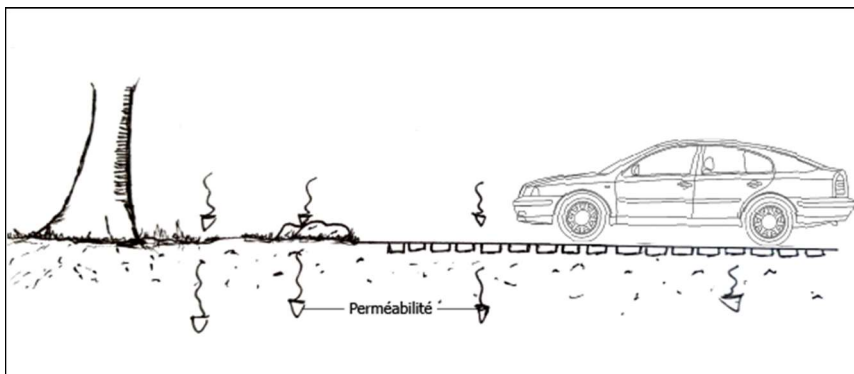


Schéma illustratif de la définition de "perméabilité"

Les surfaces perméables devront être identifiées sur le plan masse ainsi que dans la notice jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

POURCENTAGE DE PLEINE TERRE

Le pourcentage de pleine terre se calcule de la manière suivante : pourcentage de la surface laissée en pleine terre à savoir la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel par rapport à la surface totale de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple). Lorsque l'unité foncière, supportant un projet en zone urbaine (U), intègre également de la zone agricole (A) ou naturelle (N), les surfaces situées dans les zones A et N ne peuvent pas être comptabilisées dans les espaces perméables et dans les espaces végétalisés en pleine-terre du projet. Seules les surfaces situées en zone U ou AU peuvent être comptabilisées. Dans toute opération, les règles



particulières des différents zonages, notamment en ce qui concerne le calcul du pourcentage des espaces perméables et des espaces végétalisés en pleine-terre, doivent s'apprécier à l'échelle du projet.

Pourcentage de pleine-terre = Surface de pleine terre / Surface de l'unité foncière du projet

Un espace libre est qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulables suivantes :

- il est perméable et végétalisé
- il ne comporte que le passage éventuel des réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) en profondeur

Dans les espaces de pleine terre, la végétation sera mise en place, l'existant maintenu et étoffé. La plantation sera réalisée avec des essences locales, peu consommatrices en eau.

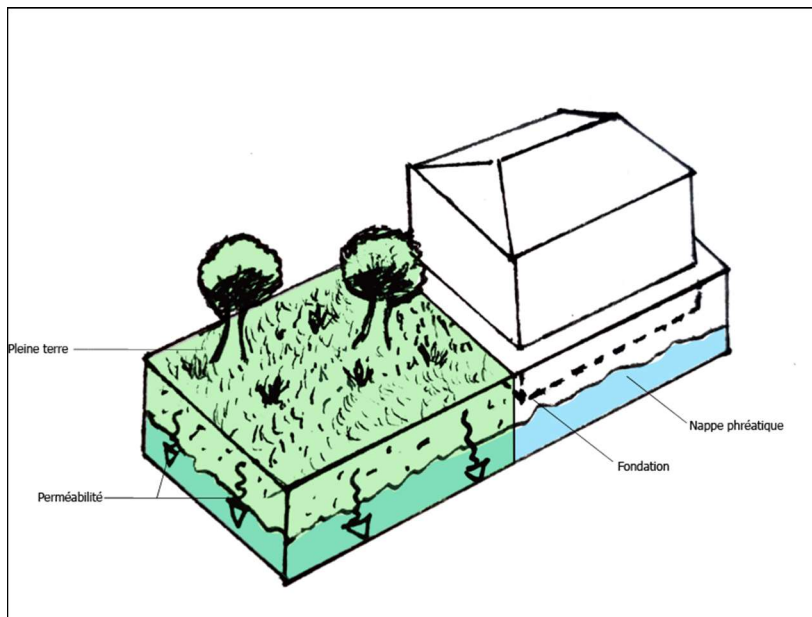


Schéma explicatif de la définition de "pleine-terre"

Les surfaces de pleine-terre devront être identifiées sur le plan masse ainsi que dans la notice jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme

PERMEABILITE DES SOLS

L'aménagement de surfaces minérales des aires de stationnement, accès et voirie, allée, terrasse, etc. doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

VERDISSEMENT

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement pour les aires de stationnement. Les sujets seront d'essence locale. Il sera respecté l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...). Il sera évité l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

VEGETATION ET ARBRES EXISTANTS

La végétation existante est à préserver dans la mesure du possible. Les essences locales seront à utiliser pour les nouvelles plantations. Il sera évité l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne en particulier dans les aires de jeux et de loisirs.



Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'arbres exploités à des fins agricoles ou de sylviculture.

ARTICLE B9. LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Tout dépôt (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) est interdit sur le territoire.

Les réservoirs de combustibles sont interdits s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

Il est interdit de créer des murs pleins à l'intérieur d'une propriété. Tout dispositif s'apparentant à une clôture doit respecter les prescriptions relatives aux clôtures (exception faite des murs anti-bruit pouvant être autorisés le long des voies bruyantes définies par arrêté préfectoral). Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre est annexé au PLU. Les prescriptions d'isolement acoustiques y sont édictées. A titre d'information, l'A8, la RDN7, la RD7, la RD8 et la RD559 peuvent être considérées comme voies bruyantes.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

La cabanisation est interdite sur tout le territoire de la commune de Roquebrune-sur-Argens.

ARTICLE B10. DESSERTE ET RESEAUX

ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, ainsi qu'aux conditions de sécurité d'accès à la voie publique.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ainsi qu'à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sera situé sur celle qui présente une gêne ou un risque moindre pour la circulation des différents usagers de la voirie. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

L'accès aux RDN7, RD7, RD8 et RD559 sera limité à un accès par unité foncière et par opération immobilière. Les accès sur les routes départementales sont soumis au règlement départemental de voirie. Ce règlement impose notamment, en cas général, un accès par parcelle ou pour plusieurs parcelles appartenant ou non à plusieurs propriétaires.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournements notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Pour toute création de nouvelle voie d'accès, la bande de roulement devra être dimensionnée avec une largeur minimale de :

- 4 m pour l'accès de 1 à 10 habitations
- 5 m pour l'accès de 11 à 50 habitations
- 6 m pour l'accès de plus de 50 habitations

En cas de réalisation d'une voie d'accès desservant une seule habitation, la bande de roulement pourra être dimensionnée avec une largeur minimale de 3 m.

STATIONNEMENTS

Pour rappel, il convient de se référer à la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Conditions du stationnement automobile ou 4 roues motorisées

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. La quantité de places de stationnement devra être justifiée en fonction des besoins quantitatifs (nombre de salariés, etc.) au regard du projet concerné pour toutes les destinations.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), nombre de logements ou par capacité d'accueil, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les aires de stationnement présentent une taille minimale de 12,5 m² correspondant à un rectangle d'une dimension minimum de 5 mètres de long sur une largeur de 2,5 mètres et 3,30 m pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement piéton aisément accessible jusqu'aux accès de l'immeuble.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des prescriptions ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser



lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Cette concession devra être justifiée au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Conditions du stationnement 2 roues motorisées (motos, mobylettes, etc.)

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum. L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est exigé au moins une place de stationnement 2 roues motorisées par tranche de 6 logements et au moins une place de stationnement 2 roues motorisées pour 6 places de stationnement automobile pour les autres destinations (sauf équipement ou service d'intérêt public).

Conditions du stationnement des vélos

Les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos sont les suivants :

- Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) : un emplacement au moins par logement.
- Bâtiment d'activité et service public : Au moins 1 emplacement par tranche de 10 salariés / agents accueillis simultanément dans le bâtiment.

Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et, permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue. Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

EAU

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public, dont les caractéristiques sont suffisantes.

En ce qui concerne les prescriptions particulières, se référer au schéma directeur d'alimentation en eau potable de la Commune de Roquebrune-sur-Argens approuvé le 09 décembre 2022 par le Conseil communautaire d'Esterel Côte d'Azur Agglomération. Le zonage d'eau potable identifiant les secteurs desservis par le réseau d'adduction est consultable dans les annexes sanitaires du document de PLU.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle, correspondant aux usages et destinations doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de raccordement au réseau public et à titre dérogatoire, il peut être accordé l'installation d'un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur. Conformément aux dispositions du quatrième alinéa de l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme, le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif doit être joint au dossier de demande de permis de construire.

Se référer au schéma directeur des eaux usées en cours d'élaboration pour les prescriptions particulières.



ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Il convient de se référer au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. En son absence ou pour les domaines non traités par le SDAEP, les règles sont les suivantes :

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute augmentation de l'imperméabilisation des sols d'au moins 20 m² est soumise à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

Pour tout projet de création, de reconstruction ou d'extension créant une imperméabilisation de plus de 200 m² (non compris l'existant), une étude hydraulique sera obligatoirement réalisée par un homme de l'art (hydraulicien ou hydrologue ou spécialiste VRD ayant des compétences en la matière). Cette étude sera jointe obligatoirement à la demande d'autorisation d'urbanisme et devra justifier de la bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées, le système dédié à la rétention des eaux pluviales ainsi que les réseaux permettant à collecte et l'évacuation des eaux pluviales de ruissellement devront être identifiés sur le plan masse ainsi que dans la notice jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultat, et sera responsable du fonctionnement de ses ouvrages.

Dimensionnement

Les dispositifs de rétention seront dimensionnés selon le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) en vigueur qui précise les formules de dimensionnement des volumes de rétentions ainsi que les débits de fuite. En son absence, il convient de se reporter aux préconisations figurant dans la Directive MISEN 83, à savoir qu'un ratio de 100L/m² imperméabilisé est applicable pour le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Déversement, raccordement

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est formellement interdit dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

En cas de création de nouvelles surfaces imperméabilisées ou de reconstruction, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire doit présenter les conditions de rétention et évacuation (volume de rétention, débit de fuite) des eaux pluviales de l'unité foncière. En cas de non-conformité des conditions d'évacuation des eaux pluviales, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée.

Sont autorisés et encouragés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non-domestiques ;
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux. Une étude d'infiltration devra être jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en cas de projet d'installation d'un bassin d'infiltration.

Les bassins de rétention et ouvrages similaires devront être entièrement curables et visitables afin de permettre le bon entretien et le contrôle après le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

En l'absence d'exutoire :



Les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière. Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site. Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs. En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec les services de la collectivité.

En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées pour l'étude de la filière pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

En zone d'assainissement collectif, pour tout projet ayant pour conséquence d'augmenter de plus de 200 m² l'imperméabilisation des sols, le pétitionnaire fera réaliser une étude hydrogéologique, qui définit les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Il donnera les caractéristiques des dispositifs de rétention (comprenant leurs débits de fuite) et/ou du système drainant destiné à absorber les eaux.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée sauf en cas d'eaux pluviales polluées ou d'avis contraire de l'ARS (disposition 3D-3 du SDAGE).

En présence d'un exutoire privé :

S'il n'est pas propriétaire du fossé ou réseau récepteur, le pétitionnaire devra obtenir une autorisation de raccordement du propriétaire privé (attestation notariée ou conventionnelle à fournir au service gestionnaire lors de la demande de raccordement).

Lorsque le fossé ou le réseau pluvial privé présente un intérêt général (écoulement d'eaux pluviales provenant du domaine public), les caractéristiques du raccordement seront validées avec les Services Techniques de la collectivité compétente.

En présence d'un exutoire public :

Le pétitionnaire devra se raccorder au réseau public (fossé, réseau, caniveau, ...). Par dérogation pour des raisons techniques ou topographiques justifiées, il devra se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence d'exutoire énoncé ci-dessus.

Caractéristiques des ouvrages de rétention des conditions de déversement

Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit de fuite défini par la Directive MISEN 83 ou le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) en vigueur. Le raccordement direct à l'exutoire est interdit. Les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention.

Le rejet se fera dans des boîtes de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés. Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

Prise en compte des fossés, vallons, ruisseaux et rivières

Il est interdit de modifier le tracé et la section des fossés et des vallons, à l'exception des travaux réalisés après une étude hydraulique engageant la responsabilité du bureau d'étude expert et démontrant que le projet n'aggrave pas le risque. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra s'assurer que les travaux sont conformes avec la réglementation en vigueur, notamment au regard de la Loi sur l'eau. Aucune construction ne sera admise dans les fossés.

Il est rappelé qu'une marge de recul inconstructible de 5 m sera appliquée pour les constructions, les clôtures ainsi que les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception des travaux et aménagements liés à la gestion des cours d'eau ou à



l'amélioration de la prise en compte du risque inondation. Cette marge de recul comptée depuis les bas des berges s'applique de part et d'autre des cours d'eau cadastrés.

L'entretien régulier et courant d'un cours d'eau n'est pas soumis à une procédure administrative au titre de la loi sur l'eau. Il s'agit d'un entretien périodique et léger à la charge du propriétaire riverain et qui concerne les opérations suivantes : enlèvement des embâcles, débris, atterrissements, élagage ou recepage de la végétation des rives. Toute intervention plus lourde et travaux sont soumis, au titre de la loi sur l'eau, à déclaration ou autorisation.

Il est recommandé de se référer au guide du propriétaire riverain en annexe du PLU pour l'entretien et la restauration des berges et de la ripisylve sur le bassin versant de l'Argens et de ses affluents.

Eaux résiduaires

Les eaux résiduaires provenant des toitures, de toute construction, des surfaces imperméabilisées, des piscines et tous autres équipements, doivent être conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Les parkings enterrés devront être munis d'un déshuileur et d'une pompe de refoulement d'une capacité de stockage suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle.

Récupérateurs d'eau de pluie

Pour limiter les prélèvements dans les nappes phréatiques et les réservoirs d'eau de la Commune, il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération des eaux de pluie.

La récupération et le stockage de l'eau de pluie nécessitent l'installation d'une cuve hors-sol ou enterrée (la cuve enterrée présente, en général, une plus grande capacité de stockage). L'équipement doit être installé de préférence à proximité d'une toiture ou de gouttières. Un tel équipement ne peut en aucun cas être assimilé à un dispositif de rétention et d'assainissement des eaux pluviales.

L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage personnel, hors consommation alimentaire. Elle est notamment utile pour l'arrosage des plantes, laver sa voiture, etc.

En cas d'utilisation de l'eau de pluie à l'intérieur d'un logement, les robinets d'accès doivent être clairement identifiés. Ces robinets doivent pouvoir être verrouillés (bloqués). Leur ouverture doit être prévue avec un outil spécifique, qui n'est pas attaché en permanence au robinet.

Attention, il est interdit d'installer un robinet distribuant l'eau de pluie dans une pièce où se trouvent des robinets distribuant de l'eau potable (sauf caves, sous-sol et autres pièces annexes comme un garage par exemple).

Par ailleurs, une plaque de signalisation comportant la mention Eau non potable avec un pictogramme explicite doit être affichée à côté de chaque point de soutirage d'eau de pluie et WC alimenté par l'eau de pluie.

RESEAUX DIVERS

Les nouveaux réseaux de distribution (électricité en basse tension, téléphone et fibre optique) doivent être enterrés. À défaut, et à titre exceptionnel, ils peuvent être apposés en façade, sauf avis contraire de l'architecte de bâtiments de France (ABF) et des services compétents. Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.



Les réseaux filaires seront installés de façon à être le moins perceptibles depuis l'espace public (enterrés, encastrés ou crampés en façade sous égout et peints dans la teinte de l'enduit). Les postes de distribution publique d'électricité bénéficient de dérogations aux règles d'urbanisme notamment sur les marges de recul. Il convient de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique (Tome V-Pièce F) pour les projets situés dans les zones concernées par les ouvrages GRT Gaz.

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Toute construction nouvelle, intéressant une opération d'ensemble, un immeuble collectif, un groupe d'habitations, un lotissement, un aménagement foncier doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, directement accessibles depuis la voie publique et comportant un point d'eau raccordé au réseau d'eaux usées, sauf si le terrain comporte une surface d'épandage d'au moins 1000 m². La surface utile de l'aire à conteneurs ne peut être inférieure à 9 m² par tranche inférieure ou égale à 2000 m² de surface de plancher. Pour plus de précisions concernant l'aménagement et le dimensionnement des aires à conteneurs, se reporter au guide de collecte des déchets ménagers annexé au PLU.

Les murets, ou tous autres dispositifs de protection visuelle les délimitant auront une hauteur maximale de 1,6 mètre et une finition du même type que les façades ou les clôtures, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement immédiat. En zone dense et ancienne, les locaux seront surdimensionnés, dans toute la mesure du possible, pour tenir compte des besoins de stockage non réalisés et non aménageables sur les parcelles voisines.



C. LES ZONES URBAINES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.



ZONE UA

La zone UA correspond à la centralité historique du Village.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Pour tout projet créant (par construction nouvelle, réhabilitation ou changement de destination) plus de 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation

Dans les Secteurs de Mixité Sociale, il convient de respecter le pourcentage minimal de logements locatifs sociaux (cf. prescriptions générales et règlement graphique)

Hébergement

Au-delà de l'objectif quantitatif, il convient de se rapprocher des services municipaux pour connaître les objectifs qualitatifs attendus (PLAi, PLS, PLUS, etc.), ces objectifs évoluant au gré des recommandations de l'Etat, des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'ECAA, etc.

Toute nouvelle construction (y compris les opérations de démolition-reconstruction) ainsi que les opérations de réhabilitation relevant de la destination « habitation » sont interdites en rez-de-chaussée dans les secteurs définis au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme. Les rénovations et modifications des locaux d'habitation régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLU, soit le 07 juillet 2022, ne sont pas concernées.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Sans nuisances sonores ou olfactives excessives pour les logements alentours

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Les camping et caravanning sont interdits.

La sous-destination « autre hébergement touristique » est interdite en rez-de-chaussée dans les secteurs définis au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme.

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes les sous-destinations

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition



Dossier approuvé le 26/09/2024

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN



Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA
VOLUMÉTRIE ET
IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" et les règles particulières à la zone qui sont :

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles mitoyens avec une variation de plus ou moins 1 mètre.

À défaut de mitoyenneté, s'agissant d'un secteur déjà bâti, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur des immeubles les plus courants de la rue ou du quartier.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" et les règles particulières à la zone qui sont :

1. Par rapport aux routes départementales, en traversée du village, les nouvelles constructions doivent être à l'alignement avec les constructions existantes.
2. Par rapport aux autres routes, les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

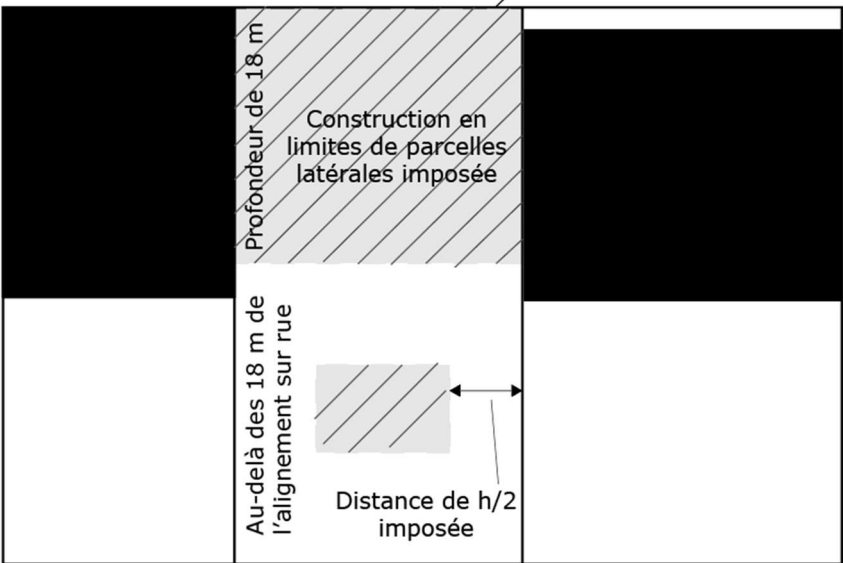
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" et les règles particulières à la zone qui sont :

La construction à la limite parcellaire peut être autorisée :

- Pour les groupements d'habitations afin de permettre la réalisation de constructions en ordre continu ;
- Dans une profondeur de 18 m maximum à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Au-delà de la bande des 18 m, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.



	Voie Façade donnant sur voie  Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises : - Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état, qui ne sera pas contigu à la limite séparative ; - Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot ; - Dans le cas de surélévation de bâtiment cadastré existant antérieurement au 18 février 1980. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". EMPRISE AU SOL Non réglementé.
UA QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Cf chapitre « Règles communes à toutes les zones » et les règles particulières à la zone qui sont : FAÇADES Les ouvertures sont de proportion rectangulaire, plus haute que large (hauteur minimale = 1,5 x largeur). MENUISERIE Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres sont réalisées de préférence en bois et à petit-bois extérieurs (3 ou 4 carreaux par vantail). De préférence, les portes-fenêtres ont une allège pleine menuisée sur le quart de la hauteur minimum. Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets et portes) doivent être peintes, à l'exception des portes d'entrée anciennes qui peuvent être cirées. Pour les commerces, les menuiseries sont en bois ou en métal.



	Les volets sont réalisés en bois à persiennes ou à lames contrariées (exclure les volets en 'Z", à écharpe et les volets roulants). Les portes d'entrée en bois existantes sont conservées et restaurées. Les portes anciennes de remise sont conservées et restaurées. S'il y a changement d'affectation en habitation, le percement de la porte de remise est conservé à l'identique et comblé par un ensemble menuisé en bois. La modénature et les décors existants sont impérativement conservés (bandeau, encadrement, corniche, chaînage, console, marquise, génoise, décors peints, dates portées sculptures, niches pour statues, écussons...). Il convient d'exclure toute installation ou dispositif masquant ou occultant une partie des décors. Lorsque le parement extérieur présente un intérêt patrimonial, il doit être conservé en prévoyant, dans le cas d'un parement en pierre, un rejointoiement ou un enduit à pierre-vue. Pour les commerces, les volets roulants doivent être ajourés et installés à l'intérieur des locaux commerciaux. L'utilisation du PVC pour les menuiseries de portes, fenêtres, volets, descentes d'eau, clôtures ou portails est interdite en centre ancien. MURS ANCIENS Les murs anciens en pierre doivent être conservés ou restitués à l'identique (hauteur, nature et calibre des pierres, couleur et type de joint). Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres à l'identique des restanques traditionnelles et limités à 1m50 de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Exclure les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type « betoflor »).
UA STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" et les règles particulières à la zone qui sont : Pour assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques, le régime du stationnement est fixé comme suit : 2 places de stationnement par logement libre et 1 place de stationnement par logement social Des dérogations pourront être accordées au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme s'il justifie qu'il ne peut satisfaire à ces obligations pour des raisons techniques. Les dispositions sur le stationnement des deux-roues motorisés et des vélos ne s'appliquent pas en zone UA.



ZONE UB

La zone UB correspond au centre de vie de la Bouverie, des Issambres et la couronne urbaine du Village

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Pour tout projet créant (par construction nouvelle, réhabilitation ou changement de destination) plus de 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation

Hébergement

Dans les Secteurs de Mixité Sociale, il convient de respecter le pourcentage minimal de logements locatifs sociaux (cf. prescriptions générales et règlement graphique)

Au-delà de l'objectif quantitatif, il convient de se rapprocher des services municipaux pour connaître les objectifs qualitatifs attendus (PLAi, PLS, PLUS, etc.), ces objectifs évoluant au gré des recommandations de l'Etat, des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'ECAA, etc.

Toute nouvelle construction (y compris les opérations de démolition-reconstruction) ainsi que les opérations de réhabilitation relevant de la destination « habitation » sont interdites en rez-de-chaussée dans les secteurs définis au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme. Les rénovations et modifications des locaux d'habitation régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLU, soit le 07 juillet 2022, ne sont pas concernées.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Sans nuisances sonores ou olfactives excessives pour les logements alentours

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Les camping et caravanning sont interdits.
La sous-destination « autre hébergement touristique » est interdite en rez-de-chaussée dans les secteurs définis au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme.

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes les sous-destinations

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.





Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UB VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" et les règles particulières à la zone qui sont : La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est de 9 m. Pour le secteur délimité sur la planche graphique, la hauteur maximale des constructions sera à 6 m à l'égout du toit.
	RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" et les règles particulières à la zone qui sont : 1. Par rapport aux routes départementales, en traversée du village et des Issambres, les nouvelles constructions doivent être à l'alignement avec les constructions existantes 2. Par rapport aux autres routes, les nouvelles constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de l'alignement des bâtiments voisins
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" et les règles particulières à la zone qui sont : Il est possible de s'implanter en limite (à condition qu'un bâtiment régulièrement édifié à la date d'approbation du PLU, soit le 07/07/2022, existe déjà sur cette limite) ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones".
	EMPRISE AU SOL Toute construction doit avoir une emprise au sol maximale de 40% de la parcelle, de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple).



UB TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" et les règles particulières à la zone qui sont : Un taux de perméabilisation d'au moins 30% de l'unité foncière ou du lot sera respecté. Au moins 70% des espaces perméables du projet doivent être végétalisées en pleine-terre.
UB STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" (notamment pour les places vélos et deux roues motorisées). Les règles particulières à la zone sont : - 2 places de stationnement par logement et une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements - 1 place de stationnement par logement social et une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements - Une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher pour toute activité économique (commerce et artisanat de proximité, restauration, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.).



ZONE UC

La zone UC correspond aux zones résidentielles pouvant être densifiées.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Pour tout projet créant (par construction nouvelle, réhabilitation ou changement de destination) plus de 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Hébergement

Dans les Secteurs de Mixité Sociale, il convient de respecter le pourcentage minimal de logements locatifs sociaux (cf. prescriptions générales et règlement graphique).

Au-delà de l'objectif quantitatif, il convient de se rapprocher des services municipaux pour connaître les objectifs qualitatifs attendus (PLAi, PLS, PLUS, etc.), ces objectifs évoluant au gré des recommandations de l'Etat, des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'ECAA, etc.

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

La surface de plancher sera limitée à 150 m² maximum par unité foncière. Sans nuisances sonores ou olfactives excessives pour les logements alentours

Restauration

La surface de plancher sera limitée à 150 m² maximum par unité foncière.

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Les camping et caravanning sont interdits.

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes sous-destinations

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone

Centre de congrès et d'exposition



Dossier approuvé le 26/09/2024

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN



Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est de 6 m. La hauteur frontale maximale de la construction est de 8 m. RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres des voies et emprises publiques. Dans le cas où des constructions existantes sont implantées en limites de voie ou emprise publique ou à moins de 3 mètres, les extensions ne sont pas autorisées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives. Dans le cas où des constructions existantes sont implantées en limites séparatives ou à moins de 3 mètres des limites séparatives, les extensions ne sont pas autorisées à moins de 3 mètres des limites séparatives. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". EMPRISE AU SOL Toute construction doit avoir une emprise au sol maximale de 30% de la parcelle, de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple).
UC TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 40% de l'unité foncière ou du lot sera respecté. Au moins 70% des espaces perméables du projet doivent être végétalisés en pleine-terre.





UC STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" (notamment pour les places vélos et deux roues motorisées). Les règles particulières à la zone sont : - 2 places de stationnement par logement et une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements - 1 place de stationnement par logement social et une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements - Une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher pour toute activité économique (commerce et artisanat de proximité, restauration, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.).
---------------------------------------	---



ZONE UD

La zone UD correspond aux zones résidentielles peu denses.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Pour tout projet créant (par construction nouvelle, réhabilitation ou changement de destination) plus de 3 logements, au moins 50% des logements sont des logements locatifs sociaux tels qu'ils sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation

Hébergement

Dans les Secteurs de Mixité Sociale, il convient de respecter le pourcentage minimal de logements locatifs sociaux (cf. prescriptions générales et règlement graphique)

Au-delà de l'objectif quantitatif, il convient de se rapprocher des services municipaux pour connaître les objectifs qualitatifs attendus (PLAi, PLS, PLUS, etc.), ces objectifs évoluant au gré des recommandations de l'Etat, des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'ECAA, etc.

Sont autorisées les constructions sous condition que la surface de plancher totale (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à 400 m².

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

La surface de plancher sera limitée à 100 m² maximum par unité foncière.

Sans nuisances sonores ou olfactives excessives pour les logements alentours

Restauration

La surface de plancher sera limitée à 100 m² maximum par unité foncière.

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Les camping et caravanning sont interdits.

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes les sous-destinations

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone

Centre de congrès et d'exposition



Dossier approuvé le 26/09/2024

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN



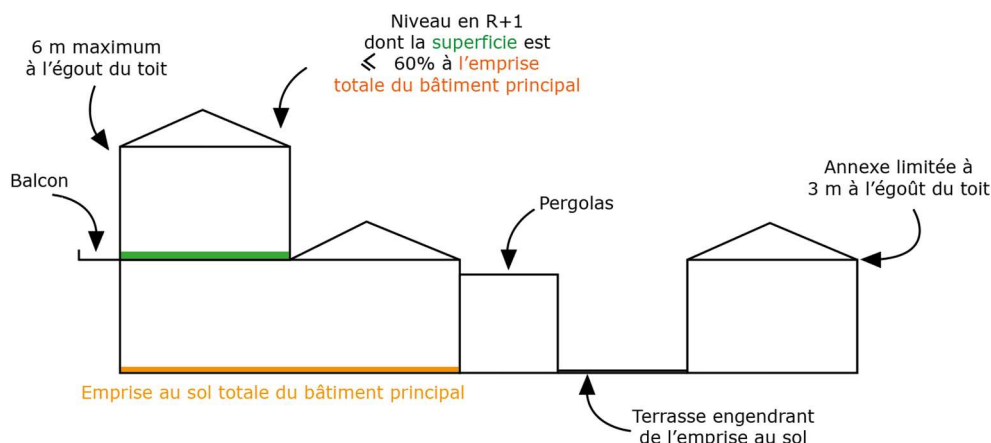
Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est de 6 m mais au moins 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal à usage d'habitation doit être de plain-pied avec une hauteur maximale à l'égout du toit ne dépassant pas 3 m (cf. schéma explicatif ci-après).
- La hauteur maximale des annexes mesurée à l'égout du toit est de 3 mètres.
- La hauteur frontale maximale de la construction est de 8 m.



UD
VOLUMÉTRIE ET
IMPLANTATION

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le cas où des constructions existantes sont implantées en limites de voie ou emprise publique ou à moins de 3 mètres, les extensions ne sont pas autorisées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les constructions doivent être implantées au minimum à 5 mètres des limites séparatives. Dans le cas où des constructions existantes sont implantées en limites séparatives ou à moins de 5 mètres, les extensions ne sont pas autorisées à moins de 5 mètres des limites séparatives.





	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". EMPRISE AU SOL Toute construction doit avoir une emprise au sol maximale de 20% de la parcelle, de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple).
UD TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 50% de l'unité foncière ou du lot sera respecté. Au moins 70% des espaces perméables du projet doivent être végétalisés en pleine-terre.
UD STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" (notamment pour les places vélos et deux roues motorisées). Les règles particulières à la zone sont : - 2 places de stationnement par logement et une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements - 1 place de stationnement par logement social et une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements - Une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher pour toute activité économique (commerce et artisanat de proximité, restauration, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.).



LA ZONE UE1

La zone UE1 correspond aux zones urbanisées accueillant des activités économiques dans les secteurs suivants : Le Parc d'Activités Les Garillans OUEST, la partie EST du parc d'Activités Les Châtaigniers ainsi que le Parc d'Activités Raphaële de la ZAC du Blavet

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Seul est autorisé le logement de fonction si sa présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, s'il n'excède pas 80 m² de Surface de plancher, s'il est compris dans le volume du bâtiment principal et si la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 30% de la surface de plancher affectée aux activités économiques. Un seul logement peut être autorisé par unité foncière.

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Pour le commerce de détail, les constructions sont autorisées à partir de 300 m² minimum de surface de plancher par unité commerciale.

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Les camping et caravanning sont interdits.

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes sous-destinations

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Toutes sous-destinations





Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou en haut de l'acrotère est de 11,0 m.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones".

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

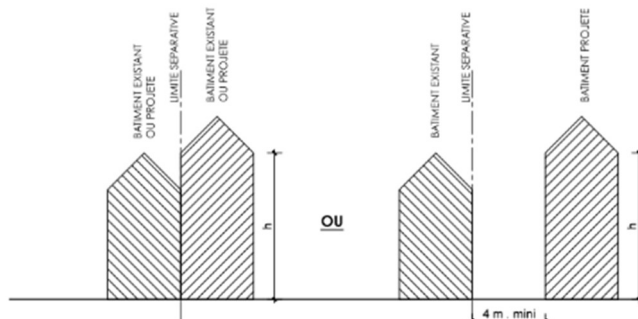
cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

En cas de pluralité de bâtiments et d'annexes sur une même parcelle, une distance séparative d'au moins 4 mètres doit être respectée.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction, y compris ses annexes, est limitée à 60% de la parcelle, de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple).

UE1

QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

TOITURES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures ainsi que sur les parkings des zones d'activités économiques sont fortement recommandées conformément à la délibération n°06 du 14 mars 2024 identifiant des zones potentielles d'accélération de production d'énergies





	renouvelables sur le territoire de Roquebrune-sur-Argens. CLÔTURES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les activités qui génèrent des dépôts ou du stockage, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 07 juillet 2022, doivent être équipées d'un dispositif de protection visuelle, type palissade d'une hauteur adaptée à la pollution visuelle concernée (minimum 2,2m de hauteur et maximum 2,5m). Une autorisation administrative est nécessaire.
UE1 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 30% de l'unité foncière ou du lot sera respecté. Au moins 70% des espaces perméables du projet doivent être végétalisées en pleine-terre.
UE1 STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" (notamment pour le stationnement vélo et deux roues motorisés). Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour toute activité économique (commerce et artisanat de proximité, restauration, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.).



ZONE UE2

La zone UE2 correspond aux zones urbanisées accueillant des activités économiques dans les secteurs suivants : la partie OUEST du Parc d'Activités Les Châtaigniers ainsi que le secteur situé au NORD/EST de la ZAC des Garillans entre l'autoroute A8 et le RDN7

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Seul est autorisé le logement de fonction si sa présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, s'il n'excède pas 80 m² de Surface de plancher, s'il est compris dans le volume du bâtiment principal et si la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 30% de la surface de plancher affectée aux activités économiques. Un seul logement peut être autorisé par unité foncière.

Hébergement

Commerce et activités de service

Toutes les sous-destinations

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes sous-destinations

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition



Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou en haut de l'acrotère est de 11,0 m.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones".

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

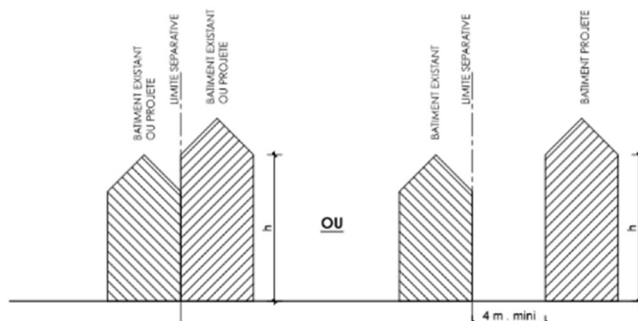
cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

En cas de pluralité de bâtiments et d'annexes sur une même parcelle, une distance séparative d'au moins 4 mètres doit être respectée.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction, y compris ses annexes, est limitée à 60% de la parcelle, de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple).

UE2 QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

TOITURES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures ainsi que sur les parkings des zones d'activités économiques sont fortement recommandées conformément à la délibération n°06 du 14 mars 2024 identifiant des zones potentielles d'accélération de production d'énergies renouvelables sur le territoire de Roquebrune-sur-Argens.





	CLÔTURES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les activités qui génèrent des dépôts ou du stockage, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 07 juillet 2022, doivent être équipées d'un dispositif de protection visuelle, type palissade d'une hauteur adaptée à la pollution visuelle concernée (minimum 2,2m de hauteur et maximum 2,5m). Une autorisation administrative est nécessaire.
UE2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 30% de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple) sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables doivent être végétalisés en pleine-terre.
UE2 STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" (notamment pour le stationnement vélo et deux roues motorisés). Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour toute activité économique (commerce et artisanat de proximité, restauration, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.).



ZONE UE3

La zone UE3 correspond à une zone urbanisée accueillant des activités économiques dont des restaurants dans le secteur délimité par le ZAC des Garillans.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Seul est autorisé le logement de fonction si sa présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, s'il n'excède pas 80 m² de Surface de plancher, s'il est compris dans le volume du bâtiment principal et si la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 30% de la surface de plancher affectée aux activités économiques. Un seul logement peut être autorisé par unité foncière.

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Pour le commerce de détail, les constructions sont autorisées à partir de 300 m² minimum de surface de plancher par unité commerciale.

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Les camping et caravanning sont interdits.

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes sous-destinations

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Toutes sous-destinations





Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou en haut de l'acrotère est de 11,0 m.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones".

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

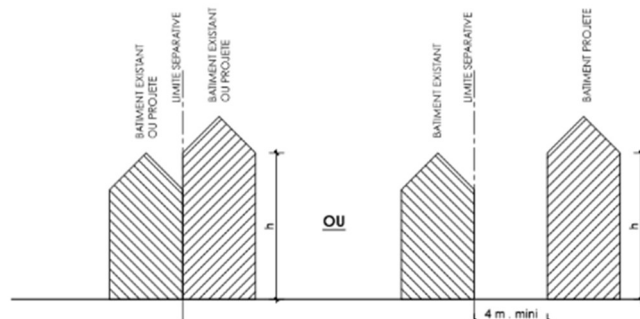
cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

En cas de pluralité de bâtiments et d'annexes sur une même parcelle, une distance séparative d'au moins 4 mètres doit être respectée.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction, y compris ses annexes, est limitée à 60% de la parcelle, de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple).

UE3 QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

TOITURES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures ainsi que sur les parkings des zones d'activités économiques sont fortement recommandées conformément à la délibération n°06 du 14 mars 2024 identifiant des zones potentielles d'accélération de production d'énergies





	renouvelables sur le territoire de Roquebrune-sur-Argens. CLÔTURES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les activités qui génèrent des dépôts ou du stockage, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 07 juillet 2022, doivent être équipées d'un dispositif de protection visuelle, type palissade d'une hauteur adaptée à la pollution visuelle concernée (minimum 2,2m de hauteur et maximum 2,5m). Une autorisation administrative est nécessaire.
UE3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 30% de l'unité foncière ou du lot (dans le cas d'une copropriété horizontale par exemple) sera respecté. Au moins 70% des espaces perméables du projet doivent être végétalisés en pleine-terre.
UE3 STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" (notamment pour le stationnement vélo et deux roues motorisés). Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher pour toute activité économique (commerce et artisanat de proximité, restauration, bureau, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.).



ZONE UEQ

La zone UEQ correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt général à vocation de sport et loisirs

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Toutes les sous-destinations

Habitation

Toutes les sous-destinations

Commerce et activités de service

Toutes les sous-destinations

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes les sous-destinations

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Toutes les sous-destinations

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UEQ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : La hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout du toit est de 10 m.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones".

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.





UEQ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Non réglementé.
UEQ STATIONNEMENT	Non réglementé.



ZONE UP

La zone UP correspond aux périmètres des ports de plaisance des Issambres. Zone destinée à accueillir les constructions directement liées à l'exploitation des ports, et à la satisfaction des besoins des usagers.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Uniquement liées à l'exploitation et à l'animation des ports et à la satisfaction des besoins immédiats des usagers

Les camping et caravanning sont interdits.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Lieu de culte

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public

Sont autorisées les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du port

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Toutes sous-destinations



Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UP VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est de 9 mètres. La hauteur des bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement du port et des aires de carénage ne peut excéder 12 m en hauteur absolue. RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE Non réglementé. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Non réglementé. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Non réglementé. EMPRISE AU SOL Non réglementé.
UP QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" uniquement pour l'adaptation au terrain. Pour le reste, non réglementé.
UP TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Non réglementé.
UP STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" (notamment pour le stationnement vélo et deux roues motorisés). Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Pour les hôtels, les restaurants et les commerces et artisanat de proximité, une aire de stationnement doit être réalisée dans les conditions de surface ci-dessus, pour 40 m² de surface de plancher.



ZONE UT

La zone UT correspond aux secteurs à vocation de résidence de tourisme, hébergement hôtelier et touristique

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Uniquement lié au besoin de l'activité d'hébergement touristique.
La superficie maximale autorisée est de 150 m² par unité foncière.

Restauration

Uniquement lié au besoin de l'activité d'hébergement touristique.
La superficie maximale autorisée est de 300 m² par unité foncière.

Commerce de gros

Activités de services où
s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hôtel

Autres hébergements
touristiques

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes les sous-destinations

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Toutes les sous-destinations



Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UT VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : La hauteur maximale des constructions, mesurée l'égout du toit, est de 6 m. RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 m en limite séparative. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones".
UT QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	EMPRISE AU SOL cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : L'emprise au sol de toute construction, y compris ses annexes, est limitée à 30% de la parcelle, de l'unité foncière ou du lot.
UT TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 30% de l'unité foncière ou du lot sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés.
UT STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" (notamment pour le stationnement vélo et deux roues motorisés). Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Une aire de stationnement par unité d'hébergement touristique - Une aire de stationnement pour les constructions à usage de commerce de détail et de restauration par tranche de 30 m² de surface de plancher - Des aires de stationnement suffisantes pour





	répondre au besoin du personnel (stationnement sur la zone)
--	---





ZONE UTpRL

La zone UTpRL correspond aux Parcs Résidentiels de Loisirs

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – **INTERDIT** – **AUTORISE SOUS CONDITION**

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Sont autorisées les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs. La surface de plancher ne pourra excéder 90 m² par unité d'hébergement y compris annexe. La surface maximale d'un abri de jardin est de 10 m². Le changement de destination en habitat permanent est interdit.

Sont autorisés les équipements nécessaires aux activités liées au parc résidentiel de loisirs (piscine collective, local du maître-nageur, bâtiment d'accueil, 1 logement de gardien, restaurant, commerce de détail, etc.).

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes sous-destinations

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Toutes sous-destinations





Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UTprl VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : La hauteur maximale des constructions, mesurée l'égout du toit, est de 3 m. Les abris de jardins ne peuvent excéder une hauteur totale de 2 m. RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE La zone UTprl déroge aux règles communes à toutes les zones. Les constructions doivent être implantées au minimum à 1 mètre des voies et des cheminements piétons. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DES LOTS cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les constructions doivent être implantées au minimum à 1 mètre des limites séparatives du lot. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME LOT cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : En cas de pluralité de bâtiments et d'annexes sur un même lot, une distance séparative d'au moins 2 mètres doit être respectée.
UTprl QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	EMPRISE AU SOL Non réglementé. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les habitations légères de loisirs dérogent à la prescription relative à la couverture des toitures s'il est mis en place un dispositif d'imitation de tuile (aspect et couleur) de type « panneaux polytuiles » mais les règles sur la pente demeurent. Les résidences mobiles de loisirs dérogent aux prescriptions sur la couverture et la pente des toitures s'il est mis en place un dispositif d'imitation de tuile (aspect et couleur) de type « panneaux polytuiles ».



	CLÔTURES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les abris de jardin seront masqués par des haies vives avec une densité végétale importante permettant de garantir un masque visuel.
UTprl TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 40% du lot sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés.
UTprl STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones" (notamment pour le stationnement vélo et deux roues motorisés). Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Une aire de stationnement par habitation légère de loisirs



D. LES ZONES AGRICOLES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.



ZONE AA

La zone Aa correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Concernant les critères de l'exploitation agricole, il convient de se reporter en annexe du règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation Agricole, forestière ou carrière

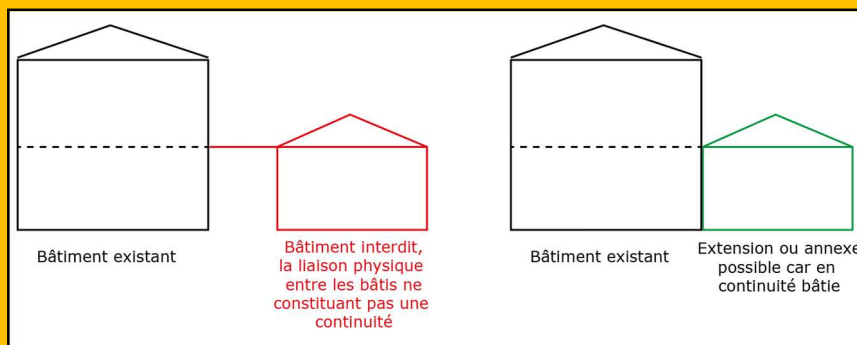
Exploitation agricole	Peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L121-10 du CU), les constructions suivantes : - Les bâtiments et équipements d'exploitation nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles s'ils existent (possibilité de règles alternatives en cas de contraintes topographiques, de contraintes spécifiques de production, présence de zone humide, etc.) - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ; - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et dans la limite de ce qu'impose la législation du travail Sont interdits les dépôts de déchets non liés à un usage agricole.
Exploitation forestière	

Habitation

Logement	Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions : - Les habitations aux conditions cumulatives suivantes : Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ; Elles ont obtenu l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la CDNPS et de la CDPENAF ; La surface de plancher ne dépasse pas 150 m² - Les extensions et les annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU (07/07/2022) de la sous-destination « Logement » à conditions : - o qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
----------	---



- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- que l'extension ou l'annexe se trouve en continuité du logement principal existant (sauf piscines, poolhouse et local technique) – Se référer au schéma explicatif ci-après ;
- que le point le plus proche du bassin de la piscine soit situé à moins de 10 m de l'habitation, que les poolhouses et locaux techniques soient accolés à la piscine et que ces éléments forment un ensemble architectural cohérent avec la construction principale ;
- que l'emprise au sol totale du local technique et du poolhouse soit inférieure ou égale à 20 m² ;
- que la surface de plancher totale des extensions et des annexes soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, soit le 07 juillet 2022 ;
- qu'il n'y ait qu'un seul garage par unité foncière dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et dans la continuité du logement principal existant ;
- et que l'emprise au sol totale (extensions et annexes incluses) soit inférieure ou égale à 250 m².



- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent être autorisés sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hôtel



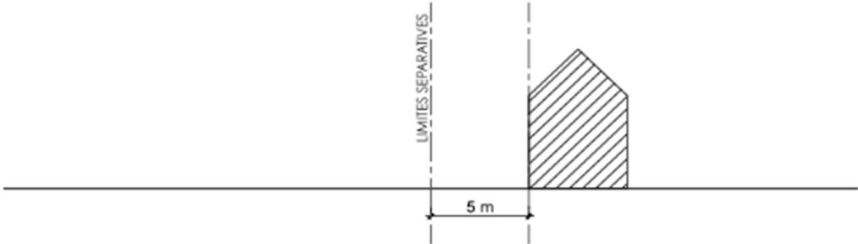


Autre hébergement touristique	Autorisé à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole : - L'accueil de campeurs est autorisé dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale de 3 mois par an. Ce 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. - Dans les bâtiments existants : les gîtes ruraux (dans la limite de 5 par exploitation), les chambres d'hôtes et tables d'hôtes, à condition que ces occupations soient complémentaires à l'exploitation agricole
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Toutes les sous-destinations	Peuvent être uniquement autorisés les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit démontré que ces équipements ne peuvent être implantés en zones urbaines du PLU.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Toutes sous-destinations	

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Aa VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : La hauteur à l'égout de tout bâtiment ne doit pas excéder : - Habitation : hauteur maximale à l'égout du toit est de 6 m ; - Bâtiment agricole : hauteur maximale à l'égout du toit est de 10 m. Une exception ponctuelle à cette règle peut être autorisée en cas d'exigence technique particulière liée à la nature ou au caractère de la construction. - Annexe : hauteur maximale à l'égout du toit est de 3 m RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les constructions y compris les annexes doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.



	 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : EMPRISE AU SOL cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf en ce qui concerne les annexes (hors piscine), dont l'emprise au sol est limitée à 10% du bâti existant.
Aa QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	ESPACES NON BÂTIS cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles spécifiques supplémentaires sont : Les ombrières photovoltaïques sont interdites CLÔTURE cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones".
Aa STATIONNEMENT	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles spécifiques supplémentaires sont : Le stationnement des véhicules et engins agricoles pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.
Aa ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 70% de l'unité foncière sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés. Les projets agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions.



ZONE A_i

La zone A_i correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Ce secteur participe à la gestion du risque ruissellement de la commune.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISE – INTERDIT – AUTORISE SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation Agricole, forestière ou carrière

Toutes les sous-destinations	L'activité agricole y est autorisée mais toute construction y est interdite.
------------------------------	--

Habitation

Toutes les sous-destinations	
------------------------------	--

Commerce et activités de service

Toutes les sous-destinations	
------------------------------	--

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes les sous-destinations	Peuvent être uniquement autorisés les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit démontré que ces équipements ne peuvent être implantés en zones urbaines du PLU.
------------------------------	---

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Toutes les sous-destinations	
------------------------------	--

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A_i VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

Non réglementé.

A_i QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

A_i TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

Non réglementé.

A_i STATIONNEMENT

Non réglementé.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A_i DESSERTE ET VOIRIE

Non réglementé.

A_i RÉSEAUX

Non réglementé.



E. LES ZONES NATURELLES

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive, mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.



ZONE Nli

La zone Nli correspond au secteur littoral moins dense des Issambres situé entre la RD 559 et la Mer Méditerranée

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Sont seuls autorisés en zone Nli :

- Les piscines et leurs annexes (uniquement pool house et local technique) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale, s'il existe une construction régulièrement édifiée à usage d'habitation sur l'unité foncière, si le point le plus proche du bassin de la piscine est situé à moins de 10 m de l'habitation et si les poolhouses et locaux techniques sont accolés à la piscine (ces éléments formant un ensemble architectural cohérent avec la construction principale) ;
- Les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagement des plages et de leur protection (digues, pontons, etc.) ;
- Les installations sanitaires, de surveillance et sportives liées à l'animation des plages si ces installations sont démontables ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, nécessitées par l'aménagement des plages

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nli VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

Cf chapitre « règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3 mètres.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones ».

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les constructions y compris les annexes doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ».

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



Nli QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	ESPACES NON BÂTIS ET AMENAGEMENTS DIVERS Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Les ombrières photovoltaïques sont interdites - Un taux de perméabilisation d'au moins 50% de l'unité foncière sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés. CLÔTURES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ».
Nli ACCESSIBILITE, STATIONNEMENTS ET RESEAUX	Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Stationnement non réglementé
Nli ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	Non réglementé.



ZONE Nn

La zone Nn correspond aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels, de leur caractère naturel et de la préservation des ressources.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation Agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole	Les abris légers, relatifs aux activités de pastoralisme dans le respect de l'équilibre des paysages (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux)
-----------------------	---

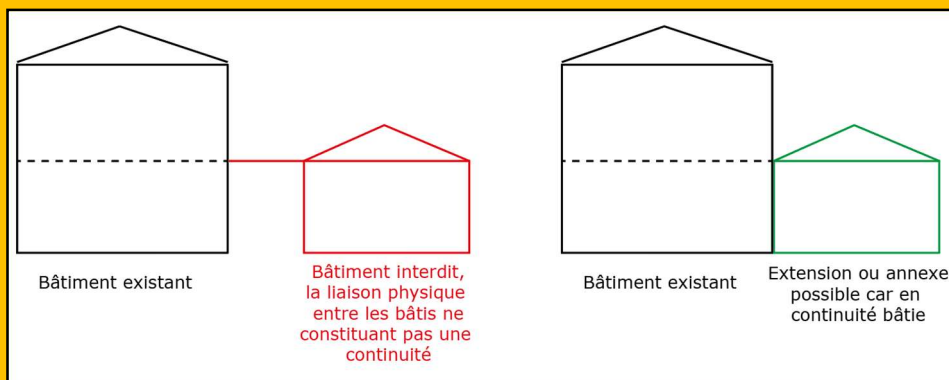
Exploitation forestière	
-------------------------	--

Habitation

Logement

Sont seules autorisées les extensions et les annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU (07/07/2022) de la sous-destination « Logement » à conditions :

- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site;
- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m²;
- que l'extension ou l'annexe se trouve en continuité d'un bâtiment existant (sauf piscines, poolhouse et local technique) – Se référer au schéma explicatif ci-après ;
- que le point le plus proche du bassin de la piscine soit situé à moins de 10 m de l'habitation, que les poolhouses et locaux techniques soient accolés à la piscine et que ces éléments forment un ensemble architectural cohérent avec la construction principale ;
- que l'emprise au sol totale du local technique et du poolhouse soit inférieure ou égale à 20 m² ;
- que la surface de plancher totale des extensions et des annexes soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction ;
- qu'il n'y ait qu'un seul garage par unité foncière dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et dans la continuité du logement existant
- et que l'emprise au sol totale (extensions et annexes incluses) soit inférieure ou égale à 250 m².



Hébergement





Commerce et activités de service	
Toutes sous-destinations	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Toutes sous-destinations	Peuvent être uniquement autorisés les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit démontré que ces équipements ne peuvent être implantés en zones urbaines du PLU.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Toutes les sous-destinations	

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Nn VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder : habitation : 6 m ; Annexe, abri léger : 3 m RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les constructions y compris les annexes doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». EMPRISE AU SOL Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : L'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf en ce qui concerne les annexes (hors piscine), dont l'emprise au sol est limitée à 10% du bâti existant.
	ESPACES NON BÂTIS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Les ombrières photovoltaïques sont interdites CLÔTURES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ».



Nn ACCESSIBILITE, STATIONNEMENTS ET RESEAUX	Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Stationnement non réglementé
Nn ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 70% de l'unité foncière sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés.



ZONE Np

La zone Np correspond aux espaces naturels remarquables de la commune à protéger.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation Agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Toutes les sous-destinations

Commerce et activités de service

Toutes les sous-destinations

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes les sous-destinations

Peuvent être uniquement autorisés les aménagements légers tels qu'ils sont définis à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Toutes les sous-destinations

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Np

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

Cf chapitre « règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 3 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Cf chapitre « règles communes à toutes les zones ».

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cf chapitre « règles communes à toutes les zones ».

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cf chapitre « règles communes à toutes les zones ».





	EMPRISE AU SOL Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ».
Np QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	ESPACES NON BÂTIS ET AMENAGEMENTS DIVERS Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Les ombrières photovoltaïques sont interdites CLÔTURES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Les clôtures sont par principe à proscrire dans les espaces naturels. Seules peuvent être admises : - celles nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale - celles absolument nécessaires à la protection des ouvrages et installations autorisées dans la zone - celles nécessaires pour canaliser le public et préserver des îlots de régénération dans les espaces ouverts au public. Dans ce cadre, la clôture type ganivelle est autorisée si elle ne fait pas obstacle à la circulation des eaux en zone inondable et en dehors des zones impactées par le PPRI.
Np ACCESSIBILITE, STATIONNEMENTS ET RESEAUX	Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Stationnement non réglementé
Np ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	Non réglementé.



ZONE Npl

La zone Npl correspond aux secteurs des plages concédées où les installations sont démontables et soumises à des cahiers des charges spécifiques.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Sont seuls autorisés en zone Npl :

- Les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou aux besoins d'aménagement des plages et de leur protection (digues, pontons, etc.) ;
- Les activités liées aux concessions de plage (dans le respect des cahiers des charges et dans le cas de structures démontables) ;
- Les installations sanitaires, de surveillance et sportives liés à l'animation des plages si ces installations sont démontables ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, nécessitées par l'aménagement des plages.

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Npl VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Se référer au cahier des charges de lot. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Se référer au cahier des charges de lot IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Se référer au cahier des charges de lot EMPRISE AU SOL Se référer au cahier des charges de lot
Npl QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	ESPACES NON BÂTIS ET AMENAGEMENTS DIVERS Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Se référer au cahier des charges de lot



Npl ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	Non réglementé.
Npl ACCESSIBILITE, STATIONNEMENTS ET RESEAUX	Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Se référer au cahier des charges de lot Stationnement non réglementé



ZONE Ns

La zone Ns correspond aux espaces naturels aménagés pour des activités sportives de plein air (golfs, VTT, etc.).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation Agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Peuvent être uniquement autorisés les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit démontré que ces équipements ne peuvent être implantés en zones urbaines du PLU.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Ne peuvent être autorisés que les aménagements légers tels qu'ils sont définis aux alinéas 1° et 2° de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme ainsi que les aménagements et installations légers nécessaires aux activités sportives de plein air à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Sont notamment concernés par ces activités





	sportives de plein air : Circuit Rustique d'Activités Physique Aménagé, les parcours acrobatiques en hauteur, la Via ferrata, l'escalade en site naturel ainsi que les activités verticales. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Toutes sous-destinations	

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Ns VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». EMPRISE AU SOL Non réglementé.
Ns QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	ESPACES NON BÂTIS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Les ombrières photovoltaïques sont interdites CLÔTURES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ».
Ns ACCESSIBILITE, STATIONNEMENTS ET RESEAUX	Non réglementé.
Ns ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	Non réglementé.



ZONE Ns1

La zone Ns1 correspond au lac de l'Aréna

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation Agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Peuvent être uniquement autorisés les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit démontré que ces équipements ne peuvent être implantés en zones urbaines du PLU.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Ne peuvent être autorisés que les aménagements légers tels qu'ils sont définis aux alinéas 1° et 2° de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme ainsi que les aménagements et installations légers nécessaires aux activités sportives de plein air liées à la valorisation du lac à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ces aménagements doivent être



	conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Les activités motorisées sont notamment interdites.
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Toutes sous-destinations	

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Ns1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». EMPRISE AU SOL Non réglementé.
Ns1 QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	ESPACES NON BÂTIS ET AMÉNAGEMENTS DIVERS Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Les ombrières photovoltaïques sont interdites CLÔTURES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ».
Ns1 ACCESSIBILITE, STATIONNEMENTS ET RESEAUX	Non réglementé.
Ns1 ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	Non réglementé.



ZONE Nt

La zone Nt correspond aux espaces de camping et de caravaning.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation Agricole, forestière ou carrière

Exploitation agricole

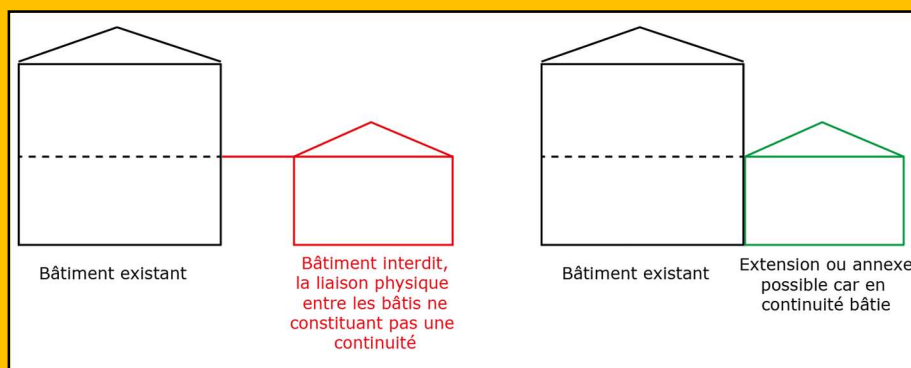
Exploitation forestière

Habitation

Logement

Sont seules autorisées les extensions et les annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU (07/07/2022) de la sous-destination « Logement » à conditions :

- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- que l'extension ou l'annexe se trouve en continuité d'un bâtiment existant (sauf piscines, pool-house et local technique) – Se référer au schéma explicatif ci-après ;
- que le point le plus proche du bassin de la piscine soit situé à moins de 10 m de l'habitation, que les poolhouses et locaux techniques soient accolés à la piscine et que ces éléments forment un ensemble architectural cohérent avec la construction principale ;
- que l'emprise au sol totale du local technique et du pool-house soit inférieure ou égale à 20 m² ;
- que la surface de plancher totale des extensions et des annexes soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction ;
- qu'il n'y ait qu'un seul garage par unité foncière dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et dans la continuité du logement existant ;
- et que l'emprise au sol totale (extensions et annexes incluses) soit inférieure ou égale à 250 m².



Hébergement



Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtel	
Autre hébergement touristique	Peuvent être uniquement autorisés l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que les extensions (sanitaires, petit commerce, restaurant, services) implantées en continuités d'une construction régulièrement édifiée et aménagements indispensables à ces activités dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (07/07/2022).
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Toutes sous-destinations	Peuvent être uniquement autorisés les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit démontré que ces équipements ne peuvent être implantés en zones urbaines du PLU.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Toutes sous-destinations	

Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Nt VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	HAUTEURS AUTORISÉES
	Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont les suivantes :
	La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit, est fixée à 6 mètres.
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES
	Cf chapitre "règles communes à toutes les zones ».
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
	Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ».





	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Cf chapitre « les règles communes à toutes les zones ». EMPRISE AU SOL Non réglementé.
Nt QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	ESPACES NON BÂTIS ET AMENAGEMENTS DIVERS Cf chapitre "règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : - Les ombrières photovoltaïques sont interdites CLÔTURES Cf chapitre "règles communes à toutes les zones".
Nt ACCESSIBILITE, STATIONNEMENTS ET RESEAUX	Cf chapitre "règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Il est fixé la réalisation d'une aire de stationnement par habitation légère de loisirs ou d'unité d'hébergement touristique.
Nt ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	cf. chapitre "Les règles communes à toutes les zones". Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Un taux de perméabilisation d'au moins 30% de l'unité foncière sera respecté. Au moins 70% de ces espaces perméables seront végétalisés.



ZONE Nv

La zone Nv correspond aux espaces naturels en limite urbaine ou en cœur urbain à protéger en faveur de la nature en ville.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS

AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation Agricole, forestière ou carrière

Toutes les sous-destinations



Habitation

Toutes les sous-destinations



Commerce et activités de service

Toutes les sous-destinations



Équipements d'intérêt collectif et services publics

Toutes sous-destinations

Peuvent être autorisés les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il soit démontré que ces équipements ne peuvent être implantés en zones urbaines du PLU.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Toutes les sous-destinations



Se référer au chapitre B « les règles communes à toutes les zones ». Les règles particulières à la zone sont énoncées dans ce chapitre :

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nv VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	Non réglementé
Nv QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	Non réglementé.
Nv ACCESSIBILITE, STATIONNEMENTS ET RESEAUX	Non réglementé.
Nv ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATION	Non réglementé.





F. ANNEXES

ANNEXE 1. LEXIQUE

Abri de jardin : construction harmonisée en couleur avec la construction principale destinée exclusivement au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Affouillement : opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Aménagement léger : selon l'article R121-5 du code de l'urbanisme, les aménagements légers correspondent aux :

- Équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à la restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- À la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- Aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières (emprise au sol < 50 m²) et non habitables
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liée aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques enfouies
- Aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus
- Équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Annexe : locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel



ils sont liés (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Bâtiment : construction couverte et close, avec ou sans fondations, y compris les parties en sous-sol.

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

Clôture : Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.), qu'elle soit ou non en limite du terrain concerné.

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. Sont notamment concernées les constructions non comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, carports, vérandas, ramades, treilles, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment. Les extensions des constructions existantes sont des constructions.

Constructions à usage d'habitation : tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).

Constructions à usage de bureaux : tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, professions libérales.

Constructions à usage de commerces : tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de services. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

Constructions à usage d'artisanat : tous les bâtiments où sont exercées, par des travailleurs manuels, des activités de fabrication et de commercialisation.

Constructions à usage industriel : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (liste indicative) :

- Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- 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 d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur), cliniques, maisons de retraite (EHPAD), résidences seniors ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des



représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- Les cimetières ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple restaurant, blanchisserie, accueil).

Constructions à destination d'entrepôt : tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

Constructions destinées à l'exploitation agricole : constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production, ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

Cours d'eau : Un cours d'eau répond aux trois critères suivants : Un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, l'alimentation par une source et un débit suffisant la majeure partie de l'année. Les reculs évoqués dans le présent règlement écrit concernent les cours d'eau cadastrés non busés.

Égout du toit : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

Emprise au sol : projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature (éléments d'ornement constitués par les profils des moulures d'une corniche) ou architecturaux inférieurs ou égaux à 50 cm de débord (tels que balcons, débords de toiture). Les éléments pris en compte par le présent règlement, dans le calcul de l'emprise au sol, sont les suivants :

- pour l'emprise destinée à l'habitation : habitations, garages, terrasses d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, pool house, abris de jardins, emprise au sol des escaliers extérieurs dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 0,60 mètre, etc. ;
- pour l'emprise destinée à la piscine : plages de piscine d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, local technique de piscine (excepté s'il se situe dans le volume d'habitation).

Les bassins de piscine ne sont pas inclus dans l'emprise au sol. Ils ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

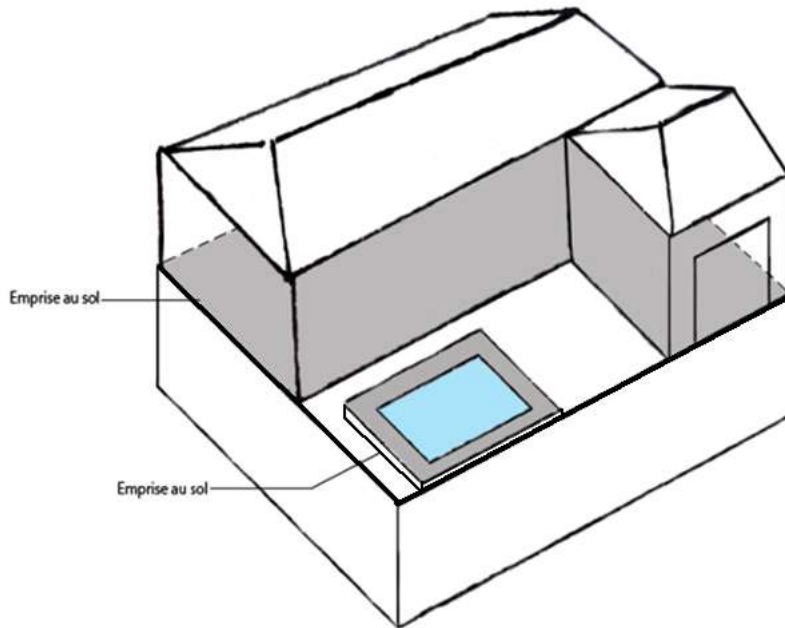


Illustration du calcul de l'emprise au sol

Emprises publiques : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.

Espaces verts : tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre, ou comportant un minimum de 0,80 mètre d'épaisseur de terre végétale.

Espaces imperméabilisés : dans les espaces imperméabilisés prévus au règlement sont comptabilisés :

- Toutes les constructions ;
- Les terrasses, bassins de piscine, plages de piscine, voiries, stationnement, etc., excepté lorsqu'ils sont réalisés en matériaux perméables (du type gravier et « evergreen »).

Espace perméable : espace libre ou aménagé permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Exhaussement : opération de terrassement consistant à surélever le terrain naturel pour niveler ou rehausser une surface.

Exploitation agricole : Se référer à l'annexe 8 du règlement (doctrine CDPENAF)

Exploitant agricole : Se référer à l'annexe 8 du règlement (doctrine CDPENAF)

Extension des constructions : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation ou excavation.

Façade d'un terrain : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Habitat collectif : bâtiment abritant plus de deux logements desservis par des parties communes.



Hauteur absolue : hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ou excavé jusqu'au point le plus haut de la construction (y compris faitage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures).

Héberge : limite de mur mitoyen

Installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration : ensemble 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 l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique, relevant de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

Limites séparatives latérales : lignes communes du terrain d'assiette du projet et d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Logement collectif : Le logement collectif se définit comme une construction de plus de deux logements réunis en un seul bâtiment.

Mixité fonctionnelle : la mixité fonctionnelle désigne le fait de disposer, sur un projet donné, de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : logement, activités, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité, de loisirs...

Mixité intergénérationnelle : la mixité intergénérationnelle consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories d'âges différentes se côtoient ou cohabitent.

Mixité sociale : la mixité sociale consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories socio-professionnelles différentes (niveau de vie, cultures ou origines nationales) se côtoient ou cohabitent.

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Niveau : espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

Nécessaire : indispensable à la destination à laquelle la construction se réfère. Par exemple, nécessaire à l'exploitation agricole signifie : indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Pleine-terre : espace libre non bâti ni en surface, ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace libre peut être qualifié de pleine-terre si :





- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement y compris « Evergreen » et leur accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- En tréfonds (volume de terre sous la surface du sol), les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique des sols et permettent notamment le raccordement en sous-sol à nappe phréatique.
- Il doit pouvoir recevoir des plantations

Surface de plancher : sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret n° 2011 -2054 du 29.12.2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces vides et des trémies, les garages, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Surfaces imperméabilisées : se reporter à la définition des espaces imperméabilisés.

Panachage de toiture : est considéré comme panachage de toiture, la juxtaposition d'au moins deux types de tuiles différentes en termes d'aspect, de forme et de couleur ainsi que la juxtaposition de plusieurs inclinaisons et types de toiture (toiture-terrasse, monopan, bipans et multipans).

Piscine, bassin, plan d'eau : sont considérés comme des espaces imperméabilisés.

Surélévation : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

Terrain naturel : niveau du terrain existant avant tout travaux de terrassement.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision non séparée par une voie, ou un cours d'eau domanial.

Voie privée : voie ne relevant pas du domaine public, et au sens du présent règlement, non ouverte à la circulation publique.

Voie ouverte à la circulation : Toute voie ou servitude de passage, publique comme privée, permettant de desservir deux logements / bâtiments ou plus.



ANNEXE 2. DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES RELATIVES AU RISQUE INCENDIE

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux ICPE.

Façades

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

Ouvertures

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- Soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure.
- Soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

Couvertures

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO – ou équivalents européens – y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 – ou équivalents européens – peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.



Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Cheminées à feu ouvert

Les conduits extérieurs :

- Seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe-feu une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et muni d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- Seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Conduites et canalisations diverses

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Auvents

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- Des dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres.
- D'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer.
- D'une réserve d'eau située à proximité.

Réserves de combustible

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire – aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol ; le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre au moins l'ensemble du dispositif ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.



ANNEXE 3 : LES ELEMENTS PATRIMONIAUX LISTES AU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme mentionne que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Au règlement graphique, sont repérés les éléments suivants

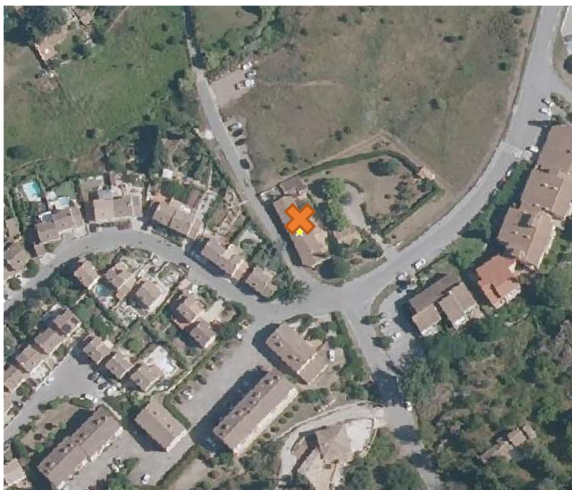
Numéro	Nom
CHAPELLES ET LIEUX DE CULTE	
8	Chapelle Saint-Jacques
10	Chapelle Saint-Michel
11	Église Sainte-Thérèse des Issambres
14	Chapelle à ciel ouvert Notre-Dame des Dolmens
16	Chapelle Sainte-Anne
17	Chapelle Saint-Roch
28	Monastère Notre Dame de Pitié
ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ARCHITECTURAUX ET HISTORIQUES	
2	Le site des 25 ponts et l'aqueduc de Badier
12	Le Castrum
18	La Tour Anfred, maison des Templiers
19	La fontaine vieille
20	La Glacière, à la maison du Patrimoine
21	Les portiques et maisons à arcades
22	Le cadran solaire et la fontaine
23	La Tour de l'horloge et le Beffroi
24	La fontaine neuve et le lavoir
25	La résidence du Val d'Esquières et son jardin
26	La façade de l'ancienne école du Village
27	Le Portalet
30	La villa du Rocher
31	Le radier et la voie romaine au pont du prieur
32	Le Menhir des Pétignons
33	La Bastide du Clos et son parc paysagé
34	Le pont de la Verne
35	Le pont de l'Argens
36	La maison de la Grande bastide
37	L'ancien dancing de la Batterie
38	Maison Thébaïde
39	Le belvédère de la Vigie et sa table d'orientation
40	Le Dolmen de l'Agriotier



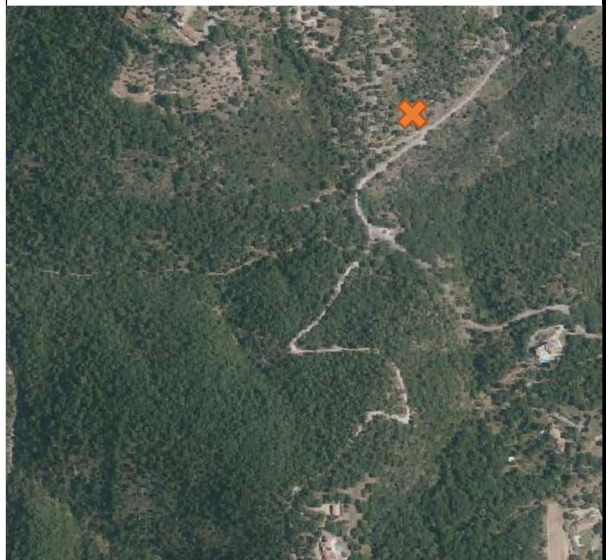
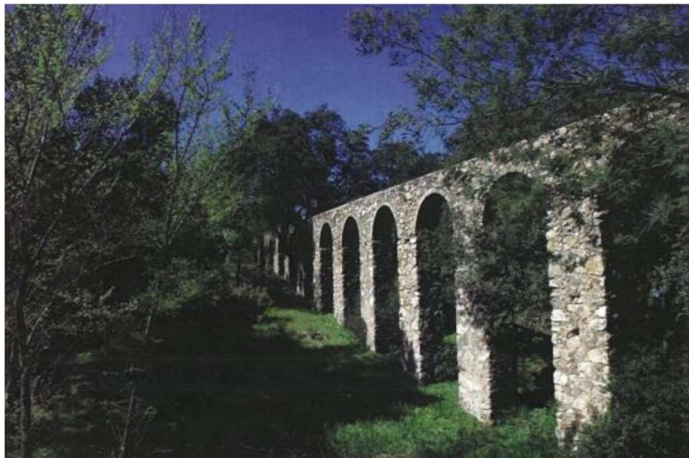
48	La pierre à cupules des Bas Pétignons
ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX AGRICOLES ET ARTISANAUX	
1	Ancienne bergerie du Jas de Callian
3	La dernière bergerie du XIXème siècle au village
4	Le château de Galande
5	La façade de l'ancienne coopérative vinicole
6	Le moulin Justinien Cougourdan
7	Le Domaine de Marchandise
9	L'ancien bâtiment du Domaine de la Bouverie
13	Le château et la chapelle de Palayson
15	Le moulin à vent de Sainte Candie sur le pré
29	Le château de Bagatelle
41	La ferme des Campons et l'ancien four à tuiles
42	Le gros moulin des Serres, ancienne scierie
43	Le moulin de la Maurette
44	L'ancienne remise Cabasse (à proximité de la maison du patrimoine)
45	Le château Coumbo
ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE NATUREL	
46	La Source de la Bouverie
47	La plage et la butte aux coquillages fossiles à la Bouverie

Se référer à la pièce 4b. Liste des éléments patrimoniaux pour le détail de chaque élément.



Désignation :	ANCIENNE BERGERIE DU JAS DE CALLIAN	1
Adresse :	3 Rue du Jas de Callian	
Référence cadastrale :		BI696
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :		
Descriptif	Ancienne bergerie typique.	
État du bâti / état sanitaire	Rénové	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LE SITE DES 25 PONTS ET L'AQUEDUC DE BADIER	2
Adresse :	Aqueduc de Roquebrune-sur-Argens	
Référence cadastrale :		B23, B24
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	XVIIIe	
Descriptif	Aqueduc	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

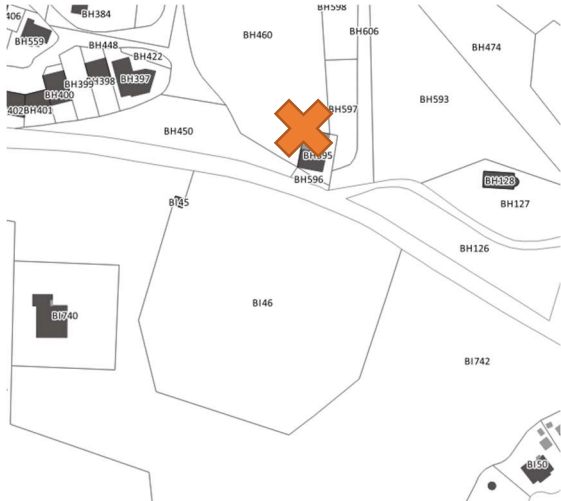
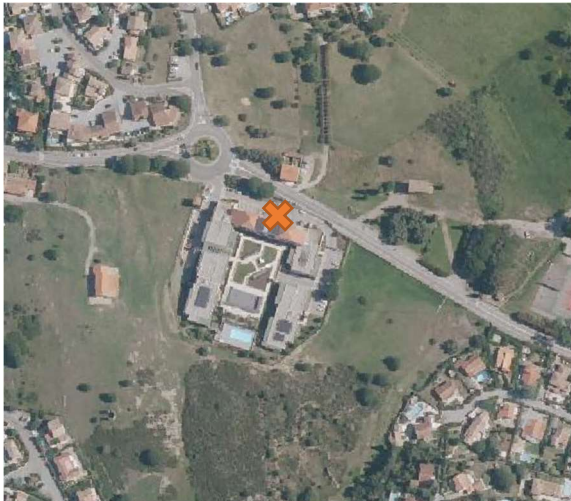


Désignation :	LA DERNIÈRE BERGERIE DU XIXE SIÈCLE AU VILLAGE	3
Adresse :	45-39 Avenue Général de Gaulle	
	Référence cadastrale :	BE 478
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	XIXe	
Descriptif	Ancienne bergerie. Construit sur un piton rocheux à 90% en pierres apparentes, il est constitué d'une petite bergerie, d'un cochonier, de deux pigeonniers, d'un clapier, de deux poulaillers, d'un fenil, et d'une pièce de stockage de nourriture	
État du bâti / état sanitaire	Dégradé	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		



Désignation :	LE CHÂTEAU DE GALANDE	4
Adresse :	Galande (43.435054, 6.654549)	
Référence cadastrale :		B140
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	XVIIIe-XIXe	
Descriptif	Cette construction a été réalisée durant la période architecturale du néo-classicisme, utilisant des matériaux nobles (Pierres d'angle, linteaux, balcon et garde-corps en pierre massives, grands escaliers centraux) murs en pierre naturelles enduites et grandes ouvertures aux plafonds. Construit sous la forme de « Mas »	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		

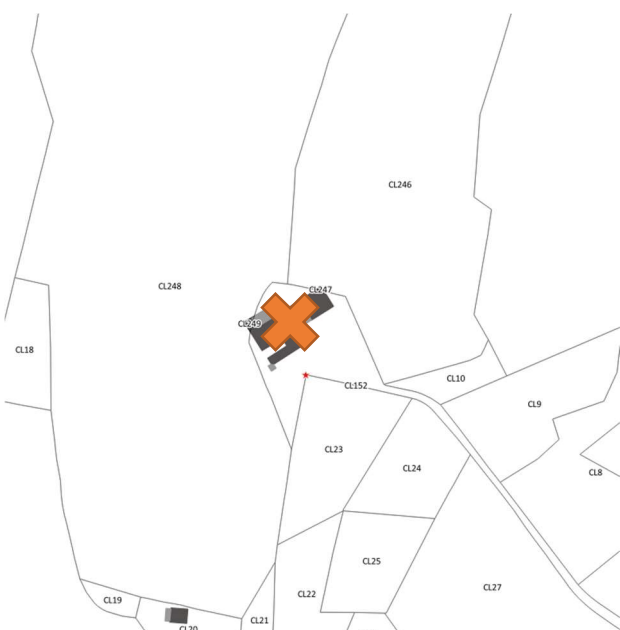
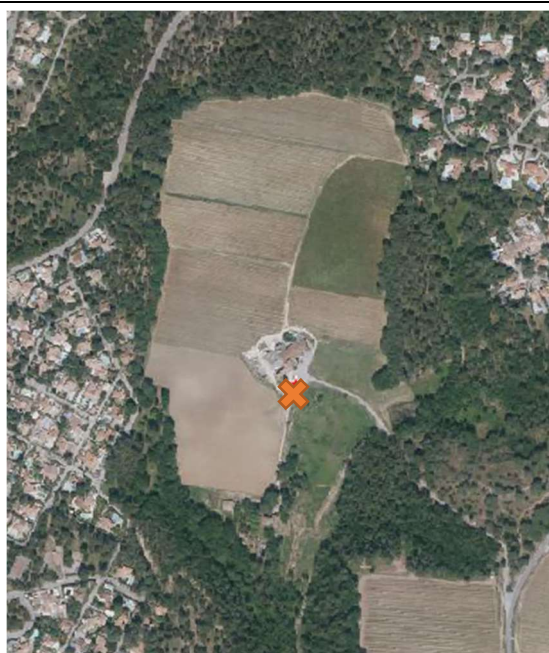


Désignation :	LA FACADE DE L'ANCIENNE COOPÉRATIVE VINICOLE	5
Adresse :	2456 D7	
Référence cadastrale :		BI46
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :		
Descriptif	La bâtiment a été démoli en majeure partie en 2012 pour laisser place à une résidence. Seule la façade Nord de la coopérative a été conservée et réhabilitée	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

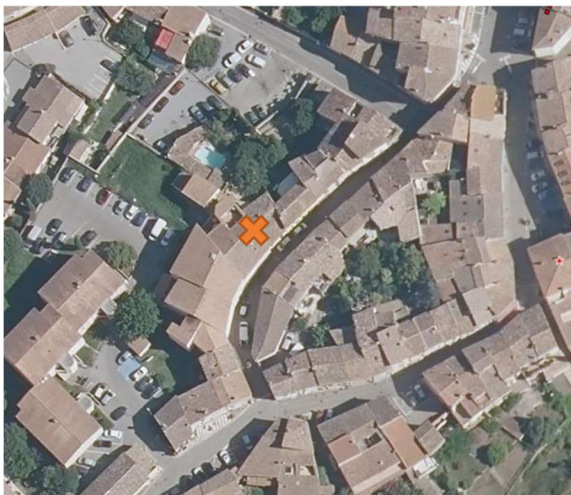


Désignation :	LE MOULIN JUSTINIEN COUGOURDAN	6
Adresse :	1 Passage Jestinien Cougourdan	
	Référence cadastrale :	BD556, BD 557, BD 496
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	XVI	
Descriptif	Moulin à sang, propriété privée Justinien Cougourdan.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		



Désignation :	LE DOMAINE DE MARCHANDISE	7
Adresse :	2867 Route de Marchandise	
	Référence cadastrale :	CL152, CL247, CL249
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	XIXe	
Descriptif	Domaine viticole développé sur les premières pentes de l'Estérel, autour de la bastide de Marchandise	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

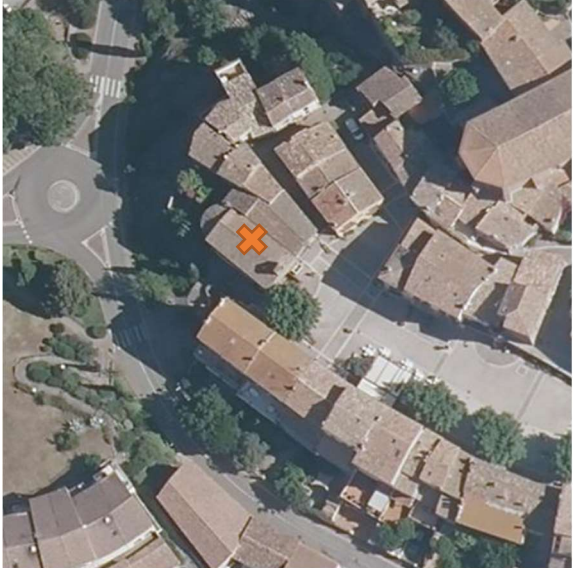


Désignation :	LA CHAPELLE SAINT-JACQUES	8
Adresse :	Rue de l'Hospice	
Référence cadastrale :		BD519
EDIFICE URBAIN		
Type :	Chapelle et lieux de culte	
Date :	XVIIIe	
Descriptif	Partie intégrante de l'Hospice	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

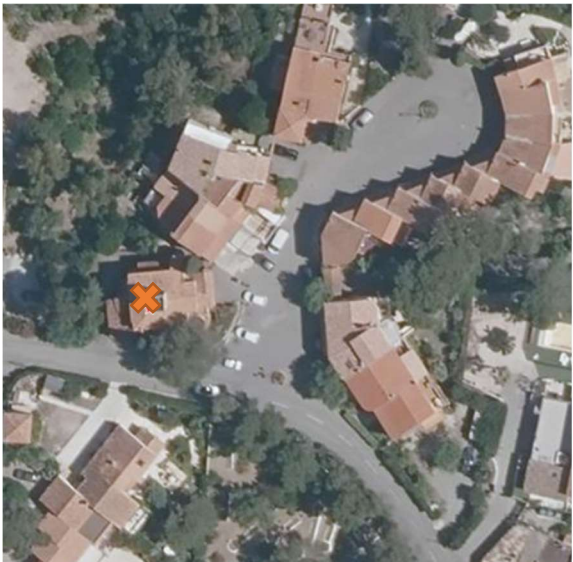
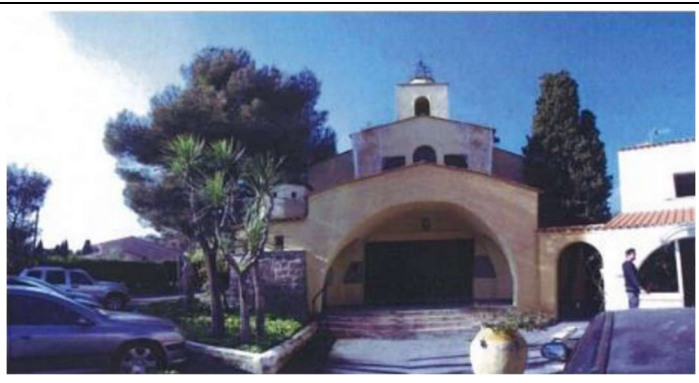


Désignation :	L'ANCIEN BÂTIMENT DU DOMAINE DE LA BOUVERIE	9
Adresse :	La Bouverie (43.509934, 6.644175)	
	Référence cadastrale :	AB43
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	XIXe	
Descriptif	Sol de coteaux chauds et secs, l'ancien bâtiment du domaine viticole de la Bouverie est un corps de mas provençal traditionnel	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		

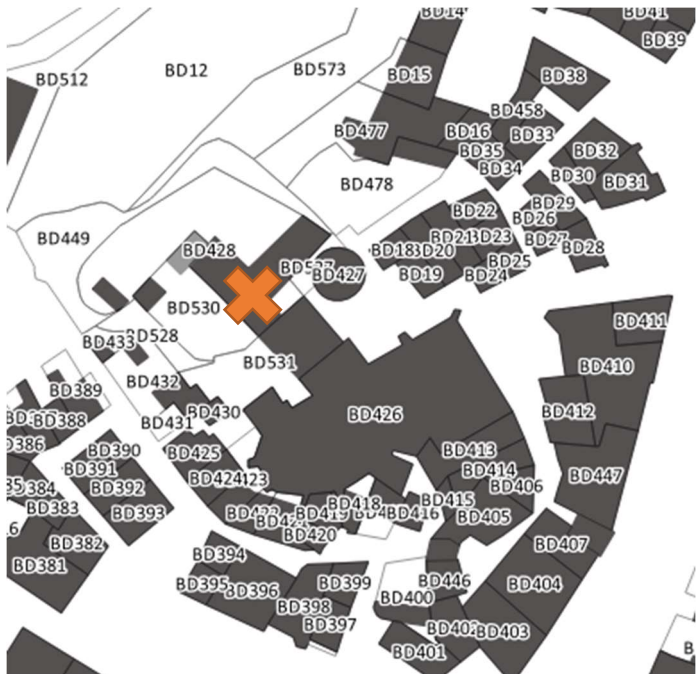
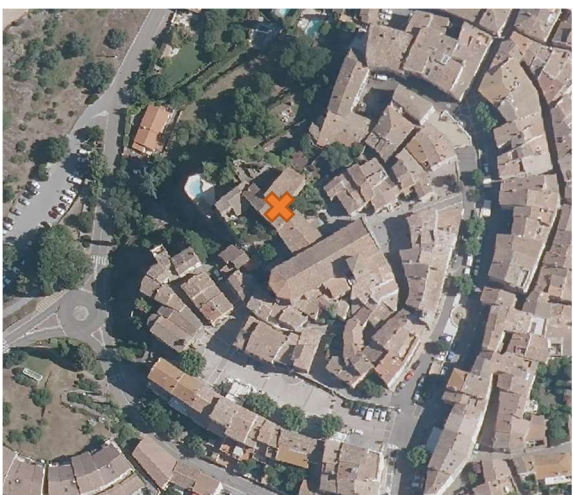


Désignation :	LA CHAPELLE SAINT-MICHEL	10
Adresse :	49 Rue Saint-Michel	
Référence cadastrale :		BD381
EDIFICE URBAIN		
Type :	Chapelle et lieux de culte	
Date :	XIIe	
Descriptif	Mentionnée sur l'inventaire des possessions des chevaliers de l'Ordre de Saint-Jean de Jérusalem en 1314.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	L'ÉGLISE SAINTE-THÉRÈSE	11
Adresse :	Place Ottaviani	
Référence cadastrale :		BY177, BY384
EDIFICE URBAIN		
Type :	Chapelle et lieux de culte	
Date :	1954	
Descriptif	Bâtiment qui offre un dégradé de couleur ocre. Présente un autel, encadré par quatre colonnes soutenant un plafond rappelant les aspects d'un ciborium.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

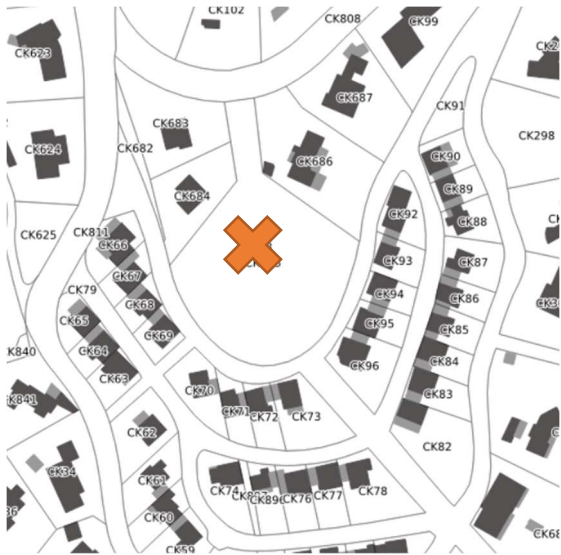
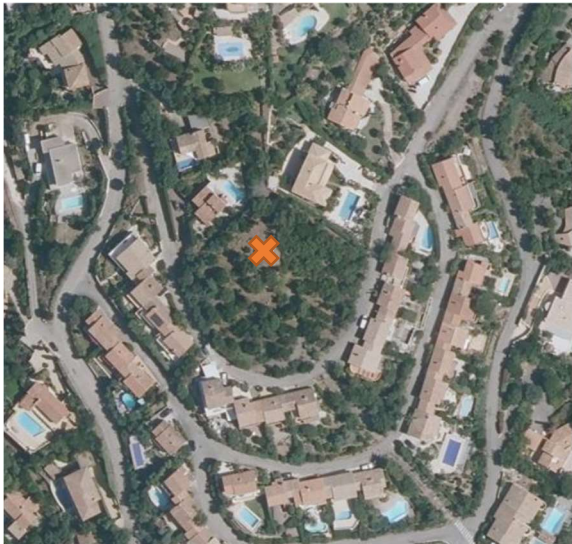


Désignation :	LE CASTRUM	12
Adresse :	26 Place de l'Église	
Référence cadastrale :		BD 428
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	Xe	
Descriptif	Enceinte fortifiée surplomba le village	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LE CHÂTEAU ET LA CHAPELLE DE PALAYSON	13
Adresse :	604-810 Chemin du Palaeson	
Référence cadastrale :		AS174
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :		
Descriptif	Voûtes gothiques, près des ruines romaines. Le Château de Palayson reçoit une reconnaissance internationale pour ses vins rouges de haute qualité. La chapelle est incluse dans le château, style mauresque.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		

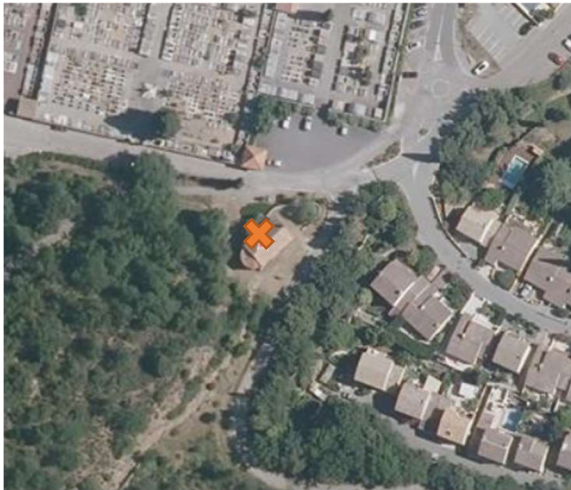


Désignation :	LA CHAPELLE NOTRE-DAME DES DOLMENS	14
Adresse :	2-162 Boulevard des Iberes	
Référence cadastrale :		CK685, CK98
EDIFICE URBAIN		
Type :	Chapelle et lieux de culte	
Date :	1960	
Descriptif	Quatre piliers de pierre soutiennent une toiture de tuiles anciennes abritant un autel entouré d'une grille en fer forgé.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

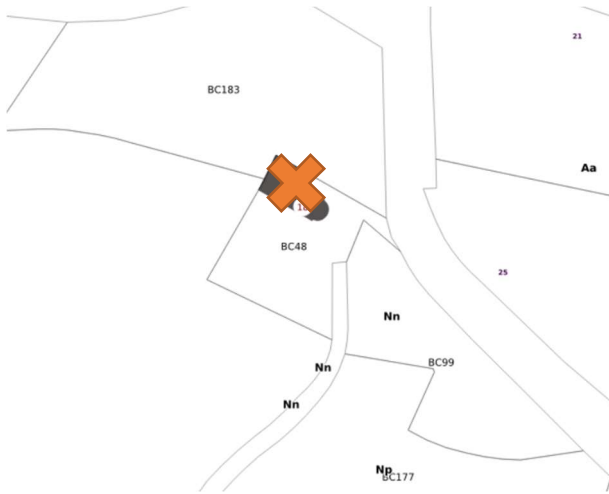
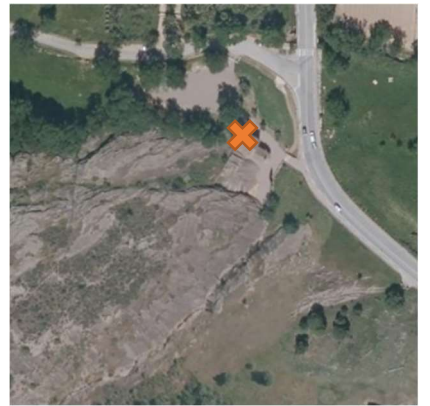
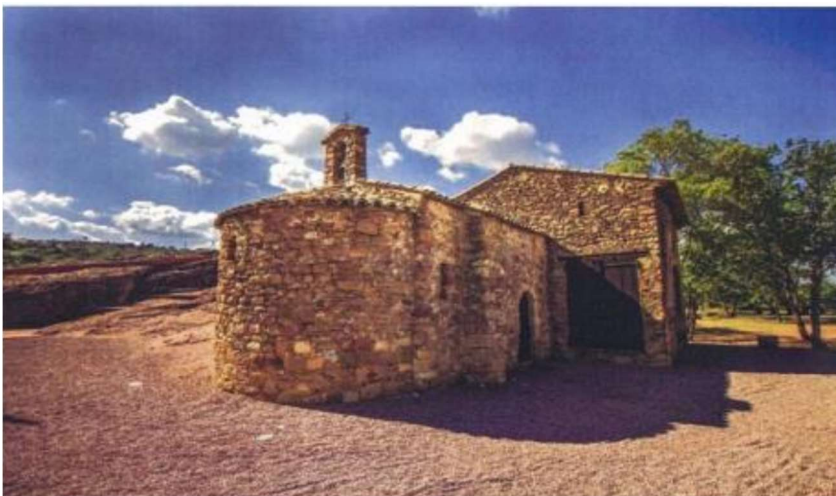


Désignation :	LE MOULIN A VENT DE SAINTE CANDIE SUR LE PRÉ	15
Adresse :	13 Rue du 8 mai 1945	
	Référence cadastrale :	BI 585
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	1310	
Descriptif	Moulin à vent à grains	
État du bâti / état sanitaire	Ruines	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		

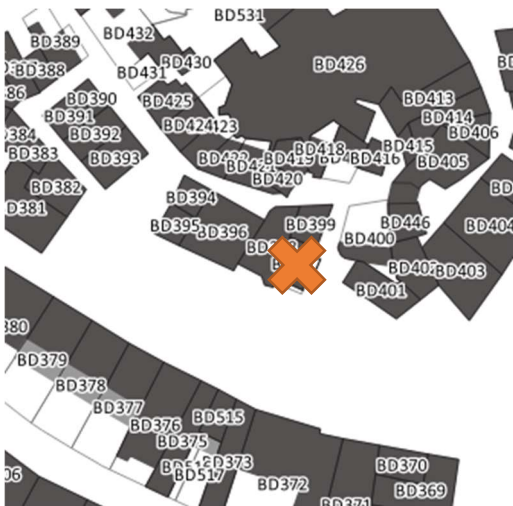
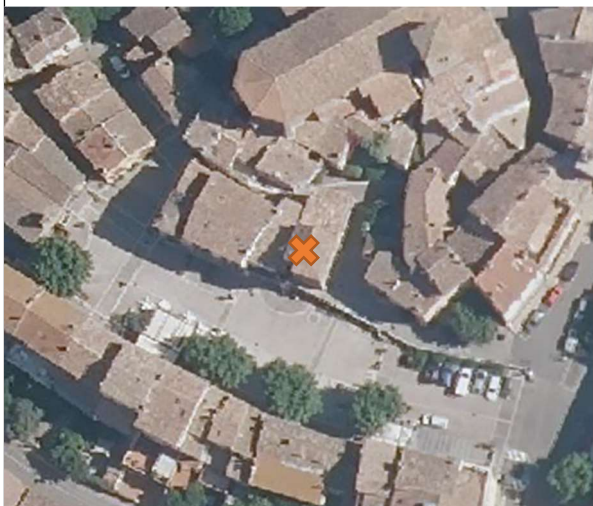


Désignation :	LA CHAPELLE SAINTE-ANNE	16
Adresse :	Notre dame, Chapelle Sainte-Anne	
Référence cadastrale :		B27
EDIFICE URBAIN		
Type :	Chapelle et lieux de culte	
Date :	XXe	
Descriptif	Architecture qui la qualifie à la fois d'oratoire et de chapelle.	
État du bâti / état sanitaire	Dégradé (fera l'objet d'une restauration)	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

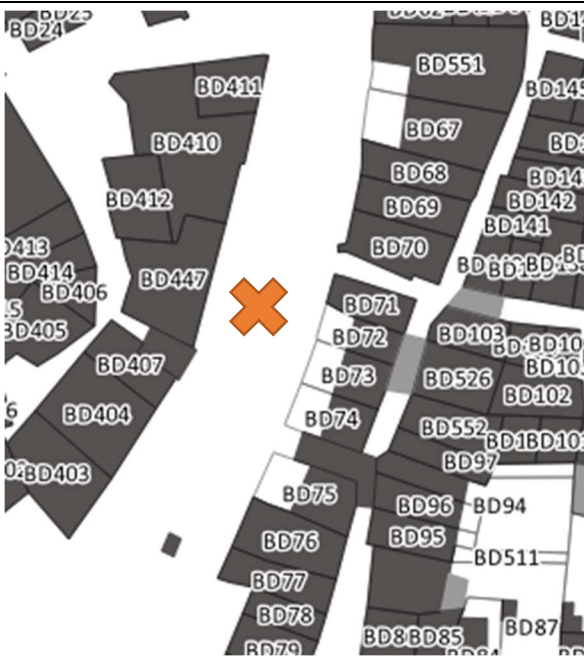
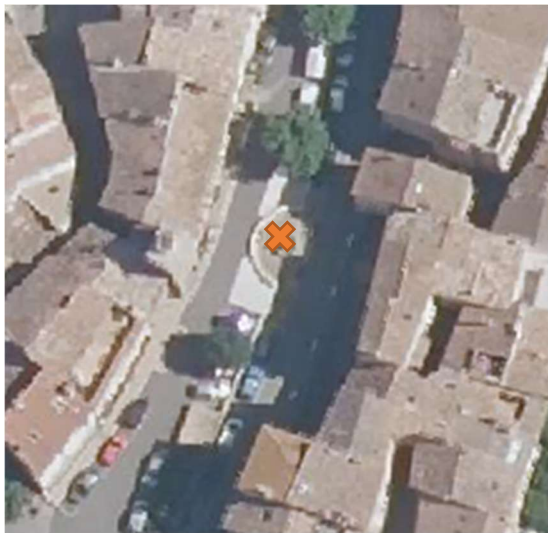


Désignation :	LA CHAPELLE SAINT-ROCH	17
Adresse :	Chemin du Lac, 83520	
Référence cadastrale :		BC48
EDIFICE URBAIN		
Type :	Chapelle et lieux de culte	
Date :	XXe	
Descriptif	Couleur ocre et abside semi-circulaire. Chapelle pittoresque remarquable par son architecture	
État du bâti / état sanitaire	Dégradé	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

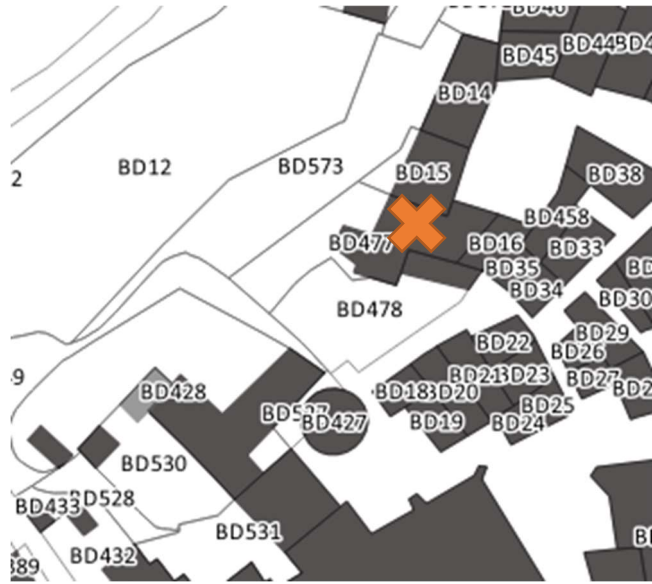


Désignation :	LE TOUR ANFRED, MAISON DES TEMPLIERS	18
Adresse :	2 Place Alfred Perrin	
Référence cadastrale :		BD 397
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :		
Descriptif	L'une des deux tours qui protégeait au sud, les remparts de la ville médiévale. Elle est recouverte d'enduit à base de chaux	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

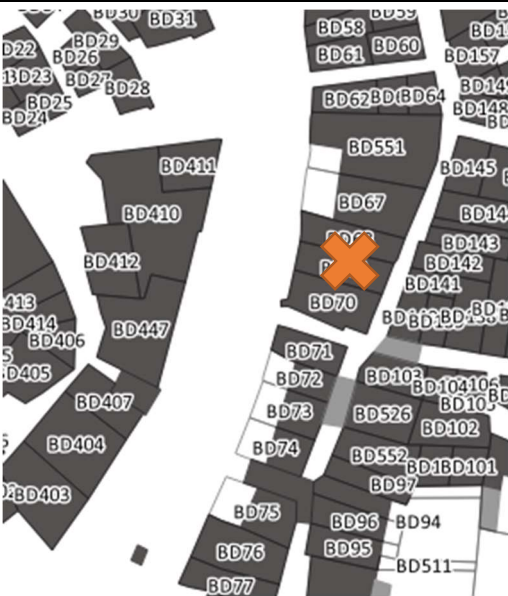


Désignation :	LA FONTAINE VIEILLE	19
Adresse :	29 Rue des Portiques	
Référence cadastrale :		
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	1774	
Descriptif	Le grand bac circulaire et la colonne centrale sont d'époque, quatre têtes sculptées.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

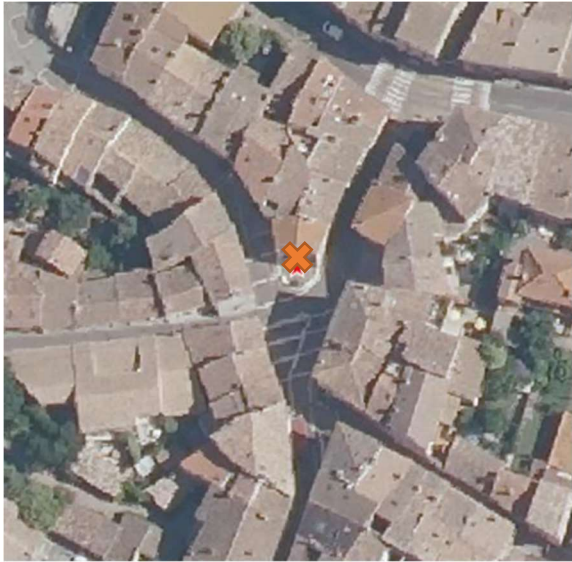


Désignation :	LA GLACIÈRE, A LA MAISON DU PATRIMOINE	20
Adresse :	Place Barbacane	
Référence cadastrale :		BD 477
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	XVIIe	
Descriptif	Glacière du XVIIe siècle	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

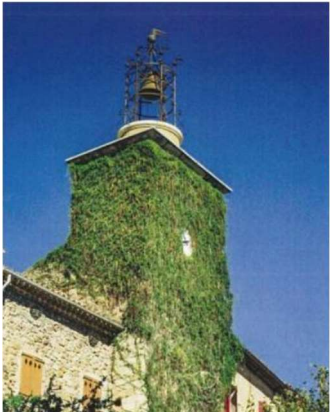


Désignation :	LES PORTIQUES ET MAISONS A ARCADES	21
Adresse :	23 Rue des Portiques	
Référence cadastrale :		BD 68, 69 et 70
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	XVIe	
Descriptif	Maisons en pierre taillée, et dont la partie antérieure repose sur des arcs en plein cintre. Les portiques font partie d'une tradition très provençales.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LE CADRAN SOLAIRE	22
Adresse :	47 Rue Grande André Cabasse	
Référence cadastrale :		BE 408
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	Xe	
Descriptif	Enceinte fortifiée surplomba le village	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LA TOUR DE L'HORLOGE ET LE BEFFROI	23
Adresse :	14 Boulevard de la Liberté	
	Référence cadastrale :	
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	XVIe	
Descriptif	Comporte une plateforme pour les guetteurs surmontée d'un campanile en fer forgé supportant une cloche d'alarme	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LA FONTAINE NEUVE ET LE LAVOIR	24
Adresse :	Place de la Mairie	
	Référence cadastrale :	
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	1902 / 1985	
Descriptif	Symbolise le progrès au service de la République. Les « bugadières » (lavandières l'ont utilisé jusqu'en 1985.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

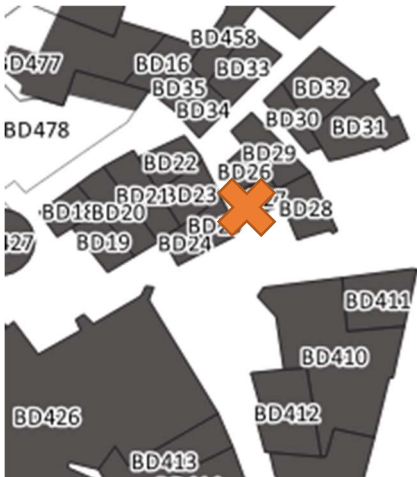
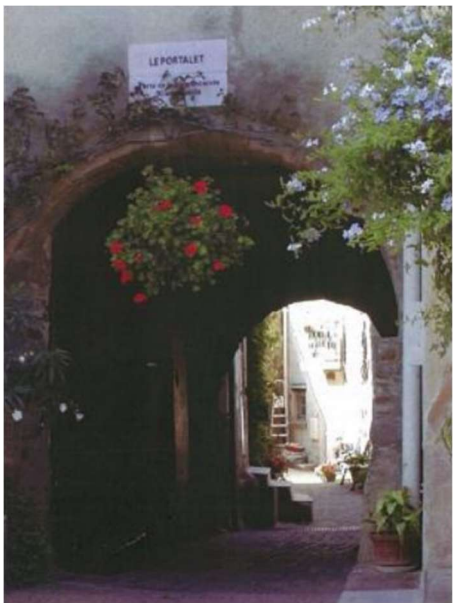


Désignation :	LA RESIDENCE DU VAL D'ESQUIÈRES ET SON JARDIN	25
Adresse :	1004 Cor des Issambres	
	Référence cadastrale :	CE221, CE125
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	1931	
Descriptif	Manoir incrusté dans la topographie des lieux et émergeant sans excès au milieu des constructions littorales, se distingue du fait de son volume bâti	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

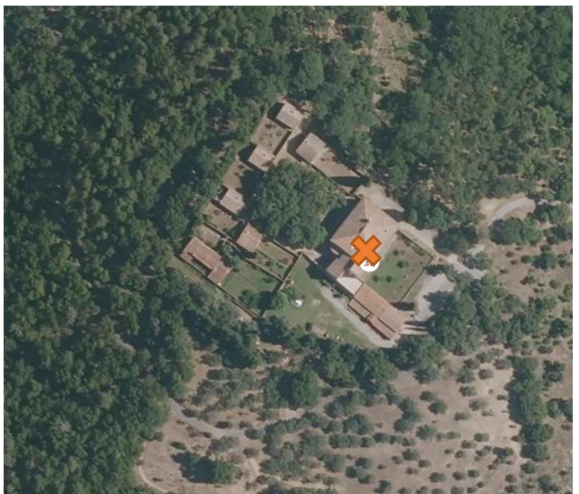


Désignation :	LA FACADE DE L'ANCIENNE ECOLE DU VILLAGE	26
Adresse :	11 Rue Jean Aicard	
	Référence cadastrale :	BE502
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	1883	
Descriptif	Gravés sur la façade, cohabitent des patronymes illustres – Condorcet, Pascale – et moins connus : Johann-Heinrich Pestalozzi et Adelaïde Pastoret.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

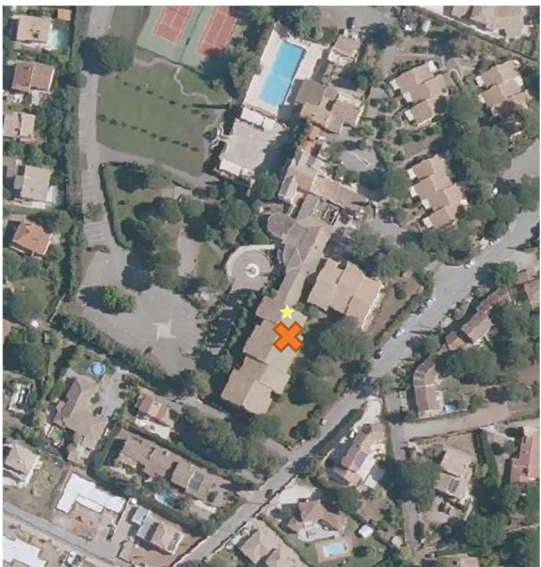


Désignation :	LE PORTALET	27
Adresse :	10 Rue de la Glacière	
Référence cadastrale :		
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	1902	
Descriptif	Plus ancienne porte du castrum de roca bruna.	
État du bâti	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)	VUE AERIEENNE (source Google Map)	
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LE MONASTÈRE NOTRE-DAME DE PITIÉ	28
Adresse :	Notre dame (43.436450, 6.631901)	
	Référence cadastrale :	B18
EDIFICE URBAIN		
Type :	Chapelle et lieux de culte	
Date :	XIIIe	
Descriptif	Corps en trois arches suivant la coutume provençale.	
État du bâti / état sanitaire	Rénové	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

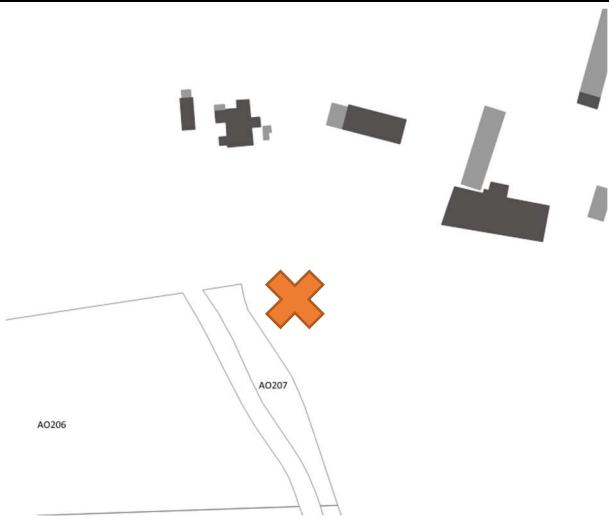
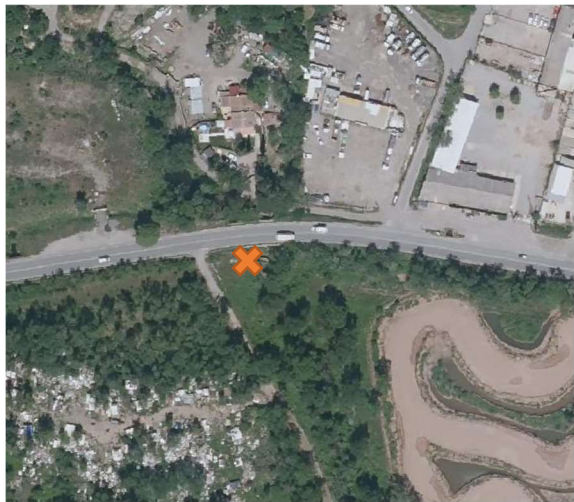


Désignation :	LE CHÂTEAU DE BAGATELLE	29
Adresse :	270 Chemin de la Valette	
Référence cadastrale :		BI597
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	1779	
Descriptif	Architecture néo-classique, période de construction luxueuse. Matériaux nobles (Pierres d'angle, linteaux, balcon et garde-corps en pierre massives, grands escaliers centraux), murs en pierres naturelles enduites et grandes ouvertures et hauts plafonds. Il possédait une chapelle intérieure surmontée d'un clocheton rose, avec un chemin de Croix et une grotte, réplique réduite de la grotte miraculeuse de Lourdes.	
État du bâti	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

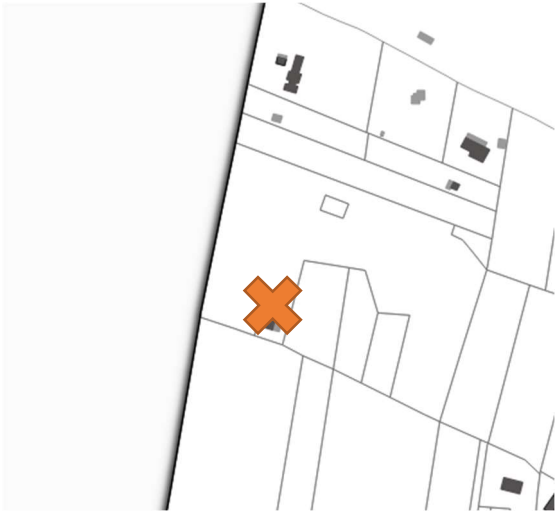


Désignation :	LA VILLA DU ROCHER	30
Adresse :	35 Avenue Général de Gaulle	
Référence cadastrale :		BE471
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	XIXe	
Descriptif	Maison bourgeoise agrémentée d'un parc arboré	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

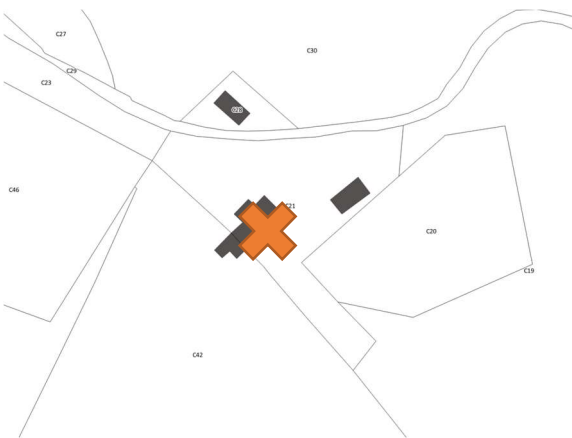
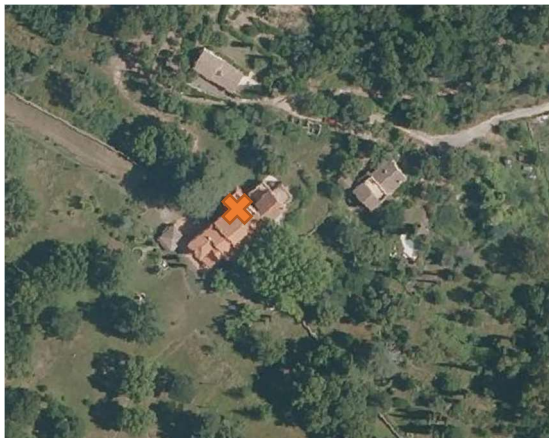


Désignation :	LE RADIER ET LA VOIE ROMAINE AU PONT DU PRIEUR		31
Adresse :	DN7 croisement avec Le Blavet (43.462362, 6.647975)		
Référence cadastrale :			AO207
EDIFICE URBAIN			
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques		
Date :			
Descriptif	Plateforme situé sur l'ancienne voie romaine, voie Aurélia, qui traversait le Forum Julii		
État du bâti / état sanitaire	Très dégradé		
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIEENNE (source Google Map)	
			
Vue d'ensemble			
			

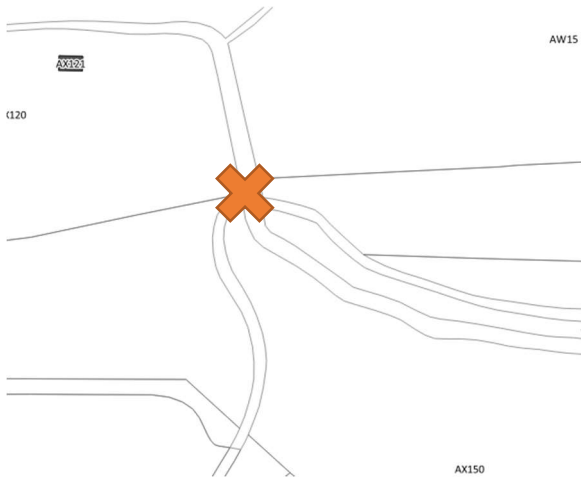
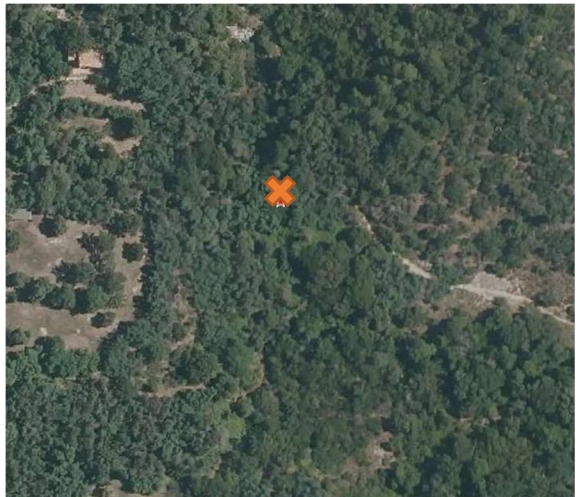


Désignation :	LE MENHIR DES PÉTIGNONS	32
Adresse :	2728 Les Sausses	
Référence cadastrale :		AX14
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	3000 av J.C	
Descriptif	Le menhir de Peyrelevade aux Pétignons, christianisé par adjonction à son sommet d'une croix de fer afin d'éviter que cette pierre levée ne soit l'objet d'un culte païen.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

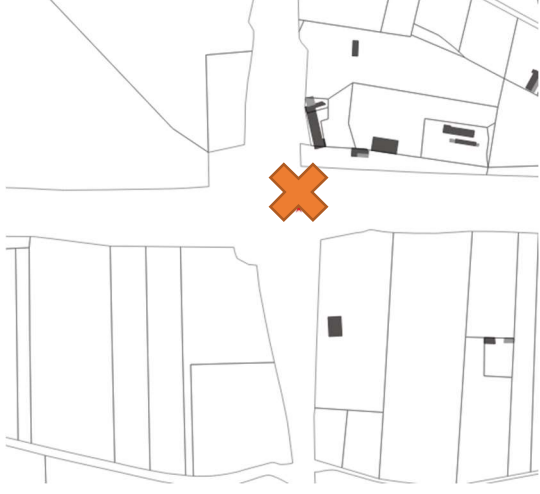
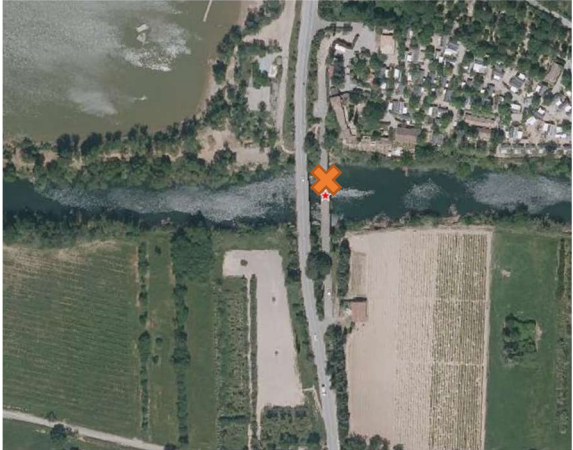


Désignation :	LA BASTIDE DU CLOS ET SON PARC PAYSAGE	33
Adresse :	1 Les Clos	
	Référence cadastrale :	B297, 299, 300, 301 et 305, C18, 20, 21, 23, 27, 28 et 29
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	XIXe	
Descriptif	Le Clos de l'Escaillon et comprennent des essences exotiques telles une bambouseraie, des essences remarquables telles le cèdre du Liban et le sequoia, ainsi que des éléments vernaculaires (fontaines, bassins, puits, réseau d'irrigation, terrasses en restanque appareillées en pierre de pays...)	
État du bâti	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LE PONT DE LA VERNE	34
Adresse :	Roquebrune-sur-Argens (43.442728, 6.601392)	
Référence cadastrale :		
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	XIXe	
Descriptif	Se situe sur le chemin rural dit ancien chemin de Pétignon et le Ravin de Pétignon	
État du bâti / état sanitaire	Moyen	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LE PONT DE L'ARGENS	35
Adresse :	Croisement entre l'Argens et la D7	
Référence cadastrale :		
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	1783	
Descriptif	Construit hors du lit de la rivière, considérablement surélevé par rapport au niveau de la rivière du fait de la montée fréquentes des eaux.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LA MAISON DE LA GRANDE BASTIDE	36
Adresse :	213 Chemin de la Rouvière	
Référence cadastrale :		BS272
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	Début XIXe	
Descriptif	Bastide provençale traditionnelle	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		

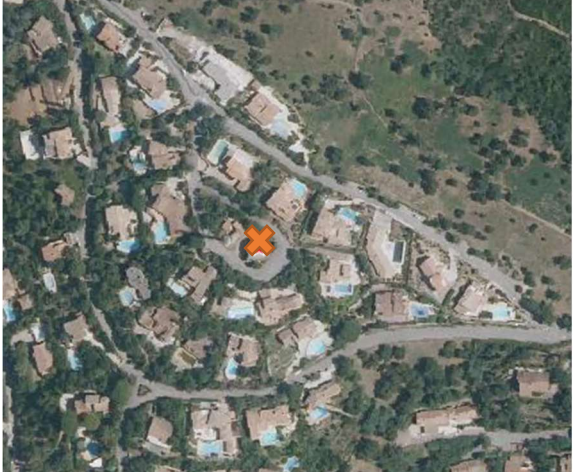


Désignation :	L'ANCIEN DANCING DE LA BATTERIE	37
Adresse :	Centre Nautique Les Issambres RD 559	
Référence cadastrale :		CE112
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	1933	
Descriptif	Le petit bâtiment de plan ovale de la Batterie est structuré par des poteaux surmonté d'une mince toiture-terrasse en béton armé. Au centre prenait place le podium de l'orchestre, seul élément en partie clos par un mur de pavés de verre.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		

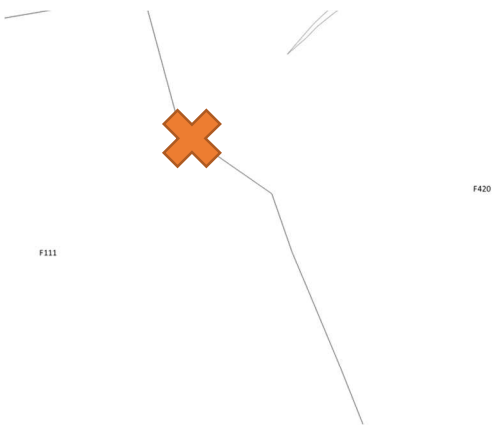
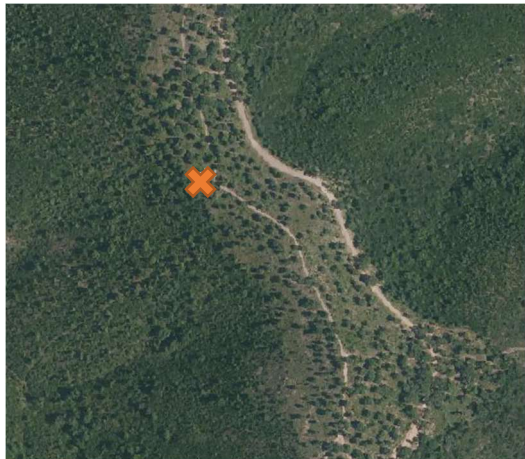


Désignation :	LA MAISON THÉBAÏDE	38
Adresse :	97 Avenue de la Thébaïde	
Référence cadastrale :		CE92
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :		
Descriptif	Villa avec une architecture reconnaissable	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

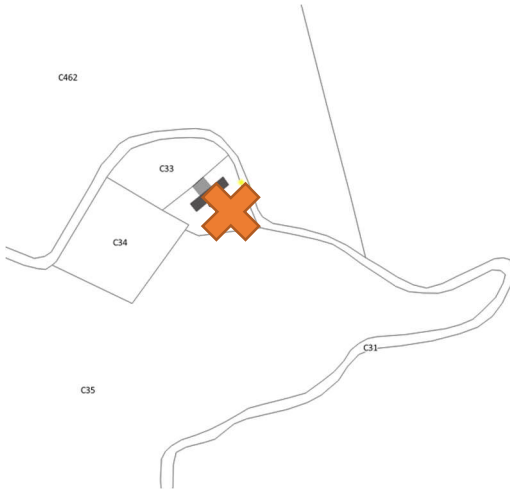
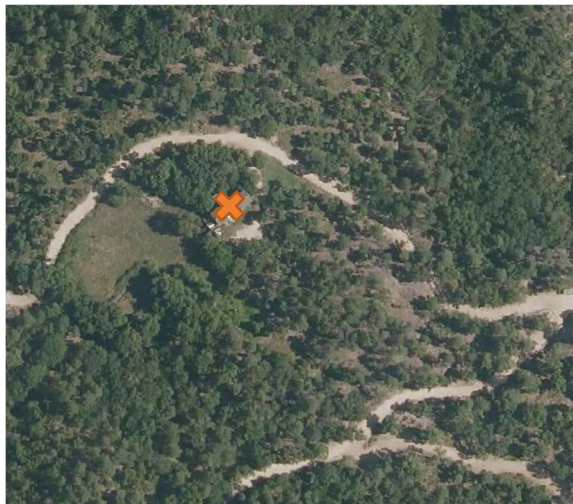


Désignation :	LE BELVÉDÈRE DES DOLMENS ET SA TABLE D'ORIENTATION	39
Adresse :	29 Place Neufchâtel	
	Référence cadastrale :	CK598
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :		
Descriptif	Abrite un château d'eau revêtu d'une table d'orientation panoramique	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

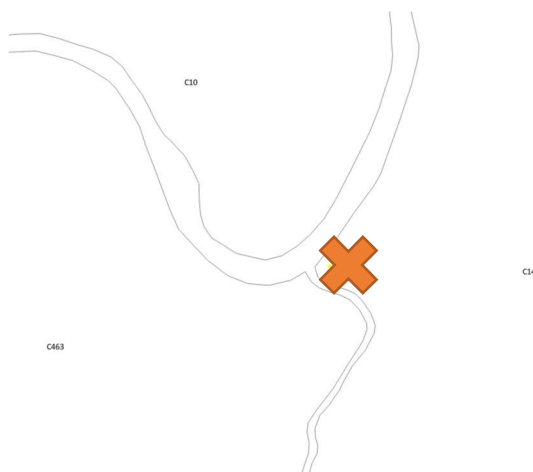
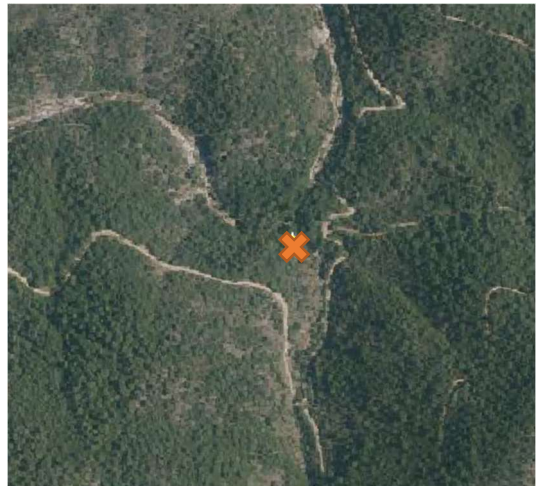
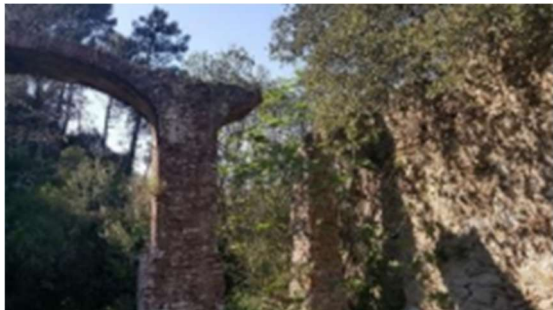


Désignation :	LE DOLMEN DE L'AGRIOTIER	40
Adresse :	12 Rue du Gattilier	
	Référence cadastrale :	F111
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux architecturaux et historiques	
Date :	3300 avant JC	
Descriptif	Sépulture de Chalcolithique. Il était bâti sur le même plan que celui de la Gaillarde, mais le sol de la cella (la chambre) était dallé de pierres plates et il faisait partie d'un tumulus de 8-10 mètres de diamètre	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		

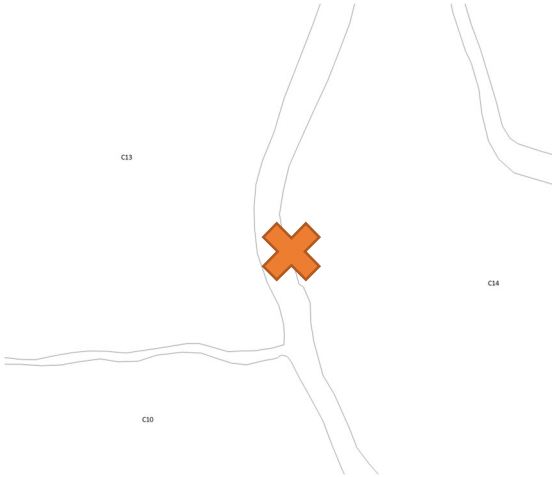
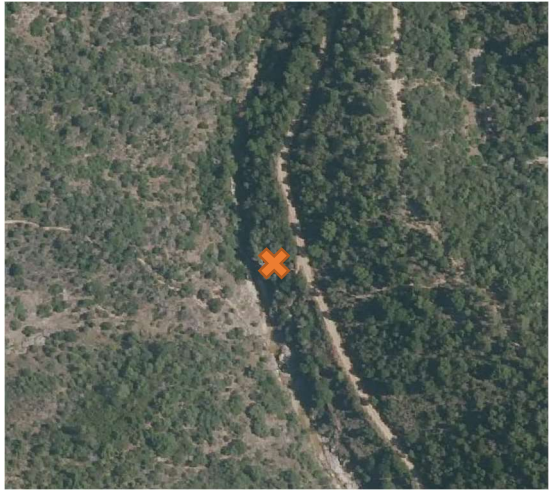
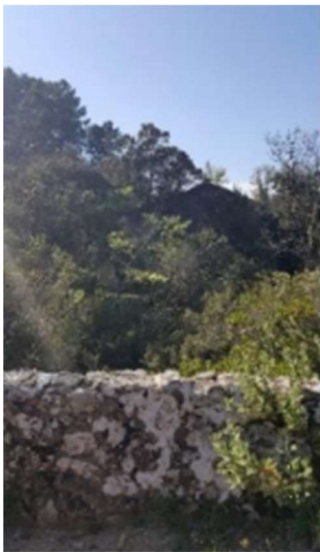


Désignation :	LA FERME DES CAMPONS ET L'ANCIEN FOUR A TUILES		41
Adresse :	Les Clos (43.431023, 6.612396)		
Référence cadastrale :			C31, C32, C462
EDIFICE URBAIN			
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux		
Date :	XVIe		
Descriptif	Ancien relai de postes et de diligence situé en pleine forêt communale des Clos.		
État du bâti	Bon		
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)	
			
Vue d'ensemble			
			



Désignation :	LE GROS MOULIN DES SERRES, ANCIENNE SCIERIE		42
Adresse :	Piste des Campons (43.433175, 6.622481)		
Référence cadastrale :			C10
EDIFICE URBAIN			
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux		
Date :	1605		
Descriptif	Moulin à eau figurant dans un inventaire de 1605. Transformé en scierie en 1797.		
État du bâti / état sanitaire	Ruines		
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)°	
			
Vue d'ensemble			
			



Désignation :	LE PETIT MOULIN DE LA MAURETTE	43
Adresse :	Piste des Campons (43.436135, 6.622162)	
Référence cadastrale :		C14
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	1605	
Descriptif	Reste d'un moulin hydraulique à grains	
État du bâti / état sanitaire	Ruines	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	L'ANCIENNE REMISE CABASSE	44
Adresse :	1 Rue Barbacanne	
Référence cadastrale :		BD16
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	XIXe	
Descriptif	Architecture traditionnelle des anciennes granges typiques, à usages agricoles. Composée d'une pièce haute de plafond et d'une fenièrre. Possède sa porte d'origine et sa façade munie d'un crochet.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		

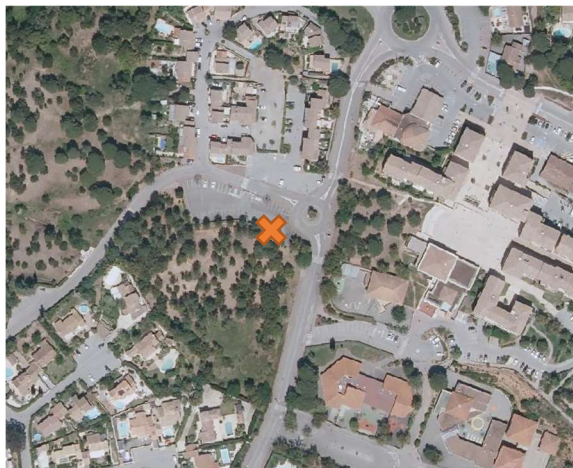


Désignation :	LE CHÂTEAU COUMBO	45
Adresse :	Les Tourres (43.429146, 6.673802)	
Référence cadastrale :		BN144
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux agricoles et artisanaux	
Date :	XIXe	
Descriptif	Bâtisse située dans le quartier les Tourres, était déjà inscrite au cadastre napoléonien.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		

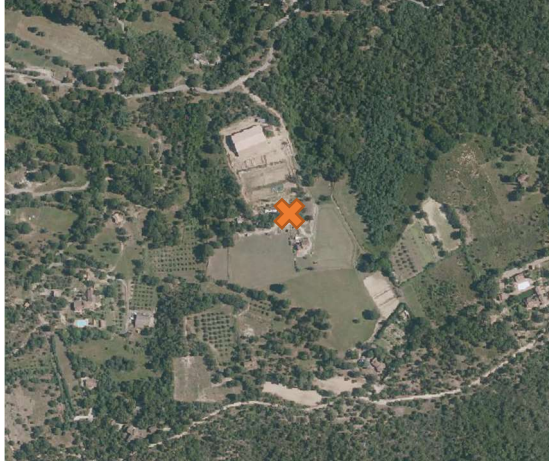
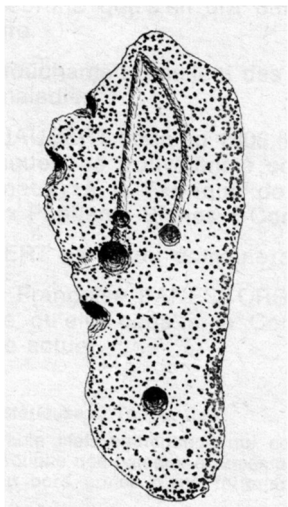


Désignation :	LA SOURCE DE LA BOUVERIE	46
Adresse :	Chemin de la Bouverie (43,517026, 6.638588)	
Référence cadastrale :		AB277
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux naturels	
Date :		
Descriptif	Cette source se situe sur une propriété privée au Nord de la Bouverie. Son eau est réputée pour ses vertus curatives	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
Vue d'ensemble		



Désignation :	LA PLAGE ET LA BUTTE DE COQUILLAGES FOSSILES A LA BOUVERIE	47
Adresse :	Les Tourres (43.429146, 6.673802)	
	Référence cadastrale :	CT 702
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux naturels	
Date :	4 à 5 millions d'années (époque Pliocène)	
Descriptif	Butte de fossile dite « Dune de Pliocène ». Cette butte était alors une plage de sable fin contenant des débris de coquillages. Les différentes couches de stratigraphie qui la composent sont sablonneuses et de couleur jaunâtre et blanche.	
État du bâti / état sanitaire	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



Désignation :	LA PIERRE A CUPULES DES BAS PÉTIGNONS	48
Adresse :	1047-1072 Bas Petignons	
Référence cadastrale :		AY85
EDIFICE URBAIN		
Type :	Éléments patrimoniaux naturels	
Date :	Avant 3000 av JC	
Descriptif	Située sur un terrain privé aux Pétignons, se trouve une grande dalle de grès creusée de cinq cupules reliées par des traits profondément gravés. La signification de ces pierres à cupules reste mystérieuse, malgré de nombreuses interprétations. Cette pierre serait plus ancienne que le menhir de Pétignons.	
État du bâti	Bon	
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)
		
Vue d'ensemble		
		



ANNEXE 4 : SERVITUDES DE VUE

Deux servitudes de vue sont instaurées afin de préserver les vues sur le village historique de Roquebrune-sur-Argens.

Servitude de vue – Rue Jas de Callian

C'est la perception du socle Sud-Est du village historique et des vues sur le Castrum, à partir de la rue Paul Arène, au niveau du quartier du Jas de Callian, qui est ici protégée. On aperçoit ainsi le soubassement verdoyant du village. Toute construction est interdite au droit de la servitude. Il faut un dégagement suffisant pour maintenir une vue depuis la rue Jas de Callian vers l'ensemble de la silhouette du village.



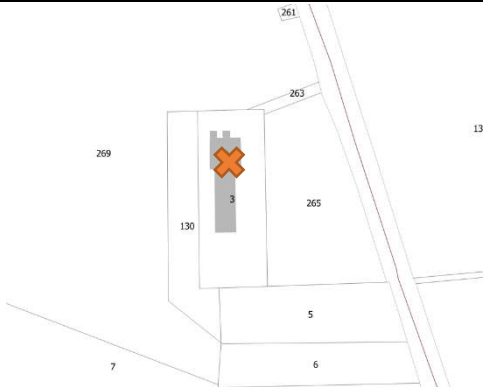
Servitude de vue – Avenue Gabriel Péri

C'est la perception en entrée de ville de la ferme et du moulin, à partir de l'avenue Gabriel Péri qui est ici protégée. Toute construction est interdite au droit de la servitude pour maintenir la vue vers la ferme et le moulin.





ANNEXE 5 : LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Désignation :	FERME AICARDI		1
Adresse :	D7 la Rouvière		
Référence cadastrale :			BP3
EDIFICE URBAIN			
Type :	Ferme	Dimensions (Lxlp) :	61*18 m
Date :	XX	Emprise au sol	876.5 m²
Descriptif	Ferme ancienne	Changement de destination :	Logement pour activité agricole Logement saisonnier agricole
État du bâti / état sanitaire	Dégradé		
PARCELLE (source : cadastre.gouv.fr)		VUE AERIENNE (source Google Map)	
			
Vue d'ensemble			
			



ANNEXE 6 : PALETTE CHROMATIQUE

APPROCHE SECTORIELLE

Secteurs urbains : village/ cœur de la Bouverie / Les Issambres

Les secteurs urbains présentent une palette chromatique contrastée liée à l'accueil de constructions de types, styles, époques différentes.

Aujourd'hui, les couleurs sont des couleurs généralement remaniées, réinventées, tirées du registre provençal ou présumé tel.

Il est important de :

- Favoriser le respect de la correspondance type architectural/couleur
- Privilégier les couleurs douces traditionnelles du village : teintes d'enduits traditionnels, caractérisés par des tons minéraux sables, terre, pierre et bruns.

Le ravalement des constructions existantes postérieures à 1950 et des constructions nouvelles devra être réalisé dans la gamme des Sables-Terres-Roches dans des tonalités peu soutenues.

Il devra être simple, sans multiplier les couleurs par bâtiment pour singer un rythme (qui doit être donné par l'architecture) et ne devra pas comporter plus de deux couleurs.

Dans les secteurs contemporains, veiller à une utilisation atténuée de la palette locale / sables / terres / roches en privilégiant une simplification chromatique par bâtiment.

Eviter la fragmentation artificielle des volumes par la couleur (mais y répondre par l'architecture)

Exclure les couleurs étrangères à l'identité locale (façades vertes, bleues, jaune « Menton » ...) ...

Secteurs paysagers : secteur paysage habité et frange littorale

Les constructions doivent répondre à deux enjeux complémentaires :

- L'enjeu typologique, qui lie l'architecture à une ou des couleurs traduisant un projet architectural
- L'enjeu d'intégration, afin de ne pas accentuer l'impact visuel du bâti dans le paysage et en particulier dans l'interface terre-mer.

L'intégration de ces constructions dans le paysage habité invite :

- À exclure les tons trop clairs, trop réfléchissants, aussi bien en façade qu'en second œuvre
- À exclure le blanc pur
- À introduire des tons entrant en complémentarité ou en résonance avec les couleurs des milieux : terre-socle rocheux- végétation
- À prendre en compte le paysage des clôtures : tendre vers un paysage homogène, exclure les tons trop clairs et la couleur blanche

Clôtures : Les dispositifs de clôture des propriétés jouent un rôle essentiel dans le paysage urbain : murs, murs de soutènement, portails et portillons participent au vocabulaire chromatique de la ville. Les tons des murs reprennent souvent les nuances du socle géologique, adoucissant la transition entre l'espace public et l'espace privatif, atténuant la fragmentation de l'espace.

- Privilégier les nuances du socle géologique, adoucissant la transition entre l'espace public et l'espace privatif et atténuant la fragmentation de l'espace.
- Eviter les tons trop clairs ayant un impact fort dans le paysage de près comme de loin.
- La couleur des dispositifs de clôture pourra être la même que celle de la construction.



PRECONISATIONS

Architecture ordinaire préindustrielle :

Village historique

Principes en Enduits : type enduit à la chaux de tons « pierre » et « terre », avec variation d'ocres, mais relativement sobres et classiques.

Matériaux bruts exprimés : pierre, tuiles

Aspect : Taloché fin

Principes second-œuvre : légère coloration pour raviver la sobriété, l'ordinaire, avec un effet de contraste mesuré.

- Porte toujours foncée et sobre.
- Serrurerie plutôt foncée.
- Utilisation de volets en bois

Architecture de la seconde moitié et fin du 19^{ième} siècle : immeubles (première couronne, Place Perrin, entrées de ville)

Architecture rationaliste et classique

Principes en Enduits : type enduit à la chaux de tons « pierre », avec variation d'ocres, mais relativement sobres et classiques.

Matériaux bruts exprimés : pierre, tuiles

Aspect : Taloché fin

Principes second-œuvre : contraste important avec le gros œuvre pour former un décor affirmé, avec nuances pour souligner les registres. Effet de contraste amplifié.

- Porte toujours foncée et sobre.
- Débord de toit souvent traité en sous-face avec des couleurs vives : rouge vif, bleu et vert clair.
- Serrurerie soit plutôt foncée, ou inversement proche des menuiseries claires.
- Utilisation de volets en bois.

Architecture de l'entre-deux guerres :

Villa régionaliste / Art déco (Les Issambres)

Principes en Enduits : type enduit à la chaux de tons soutenus, avec variation d'ocres plus affirmés mais classiques : jaune, rouge, brun.

Aspect : Texturé, taloché granuleux, rugueux, crépi, plus rarement lissé

Quelques matériaux bruts exprimés : briques, tuiles, pierre, bois vernis

Principes second-œuvre : contraste important avec le gros œuvre et plus sombre pour donner de la profondeur. Décor épuré avec recherche d'unité entre menuiseries et serrureries de porte, fenêtre, et volets.

Villa de style international avant-gardiste épuré (les Issambres)

Principes en Enduits : type enduit à la chaux de tons très clairs à peine colorés, ton « plâtre ».

Aspect : de préférence lissé.

Principes second-œuvre : contraste important avec le gros œuvre et plus sombre pour donner de la profondeur.



Décor épuré avec recherche d'unité entre menuiseries et serrureries de porte, fenêtre, et volets.

Architecture résidentielle des années 1970 :

Lotissements post-modernes

Principes en Enduits : Eviter trop de contraste avec le paysage et trop de multiplication intense. Favoriser des tons proches du paysage notamment sur les reliefs boisés.

Principes second-œuvre : on recherche de la profondeur, et une sobriété mesurée.

Immeubles urbains post modernes

Principes en Enduits : atténuer le contraste et les ruptures d'échelles avec le paysage pour l'insertion de ces architectures marquées par une mode de tons trop soutenus par réduction des teintes et atténuation des intensités.

Il est préconisé 2 tons maximum légèrement nuancés, dans une gamme dite « pastel » plus proche du tissu ancien.

Principes second-œuvre : a contrario le contraste entre enduit et second doit être renforcé, pour des effets de profondeurs, mais dans des gammes de tons sobres. Avec un enduit plus soutenu il est préconisé une plus forte limitation des couleurs.

Architecture de la période contemporaine :

Immeuble néo-régionaliste

Principes en Enduits : atténuer le contraste et les ruptures d'échelles avec le paysage pour l'insertion de ces architectures soit trop claires soit trop soutenues, avec réduction des multiplications des teintes et atténuation des intensités. Il est préconisé 2 tons maximum, légèrement nuancés, dans une gamme dite « pastel » sobre.

Principes second-œuvre : le contraste entre enduit et second œuvre doit être renforcé, pour des effets de profondeurs, par des tons intenses en restant dans des gammes de tons sobres.

Immeuble néo-moderne

Principes en Enduits : La sobriété et la simplicité est recherchée.

Eviter trop de contraste avec le paysage et trop de multiplication intense.

Favoriser des tons proches du paysage environnant, urbain, ou boisé.

Des rehausses sont possibles ponctuellement dans des tons vifs mais sobres.

Principes second-œuvre : on recherche de la profondeur, et une sobriété affirmée. Favoriser la réintroduction de matériaux traditionnels (acier, bois).

Villa contemporaine

Principes en Enduits : Eviter trop de contraste avec le paysage et trop de multiplication intense. Favoriser des tons proches du paysage notamment sur les reliefs boisés.

Favoriser la réintroduction de matériaux de construction locaux.



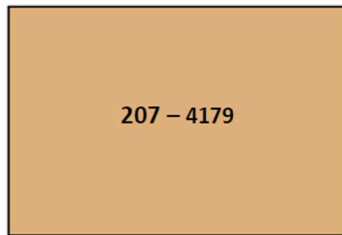
NUANCIER

Teintes TERRE

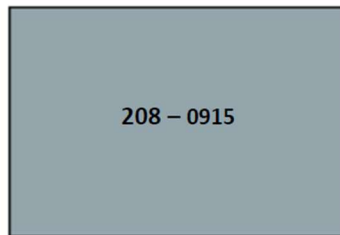
101 – 3479	102 - 1177	103 - 018
104 – 0700	105 – 0420	106 – 3480
107 – 0672	108 – 4211 – 450 SA	109 – 3481 – 28 SA
110 – 3483	111 – 4212	112 – 3762

Teintes PASTEL

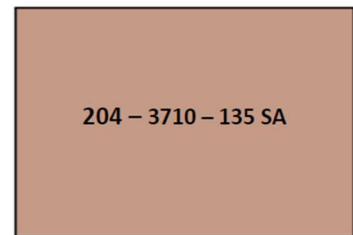
201 – 498 – 31 SA	202 – 3457	203 – 1915 – 30 SA
204 – 3458	205 – 1084	206 – 4179



207 – 4179

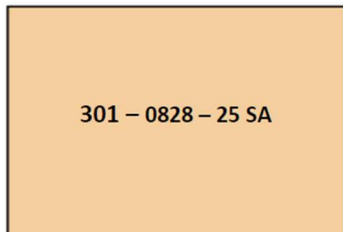


208 – 0915

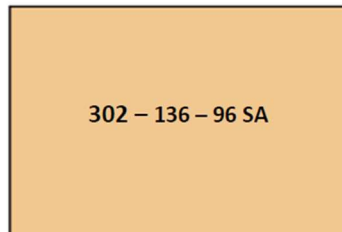


204 – 3710 – 135 SA

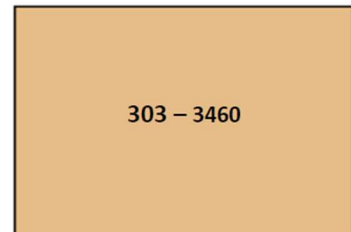
Teintes OCRE JAUNE



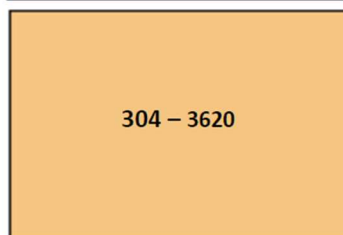
301 – 0828 – 25 SA



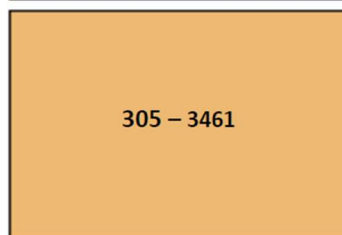
302 – 136 – 96 SA



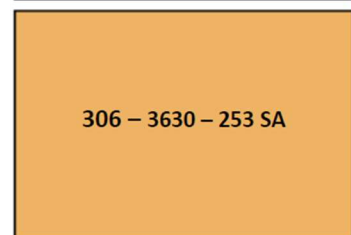
303 – 3460



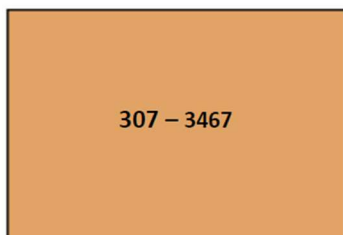
304 – 3620



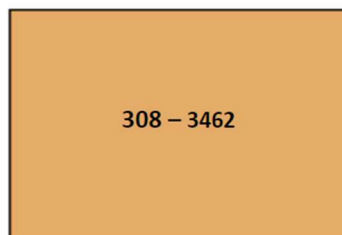
305 – 3461



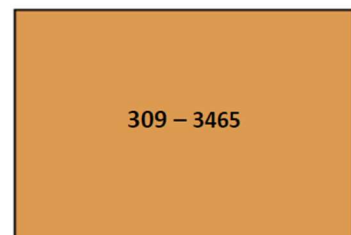
306 – 3630 – 253 SA



307 – 3467

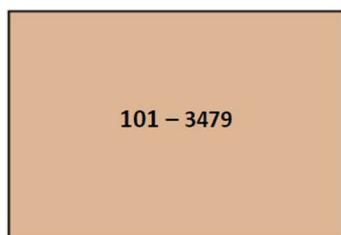


308 – 3462

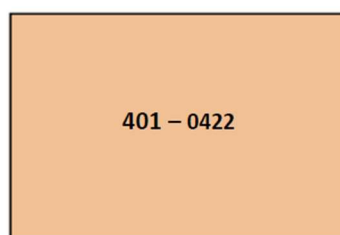


309 – 3465

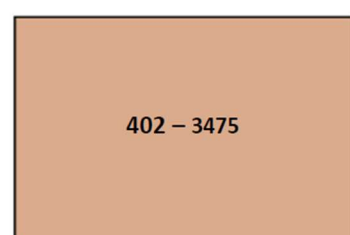
Teintes OCRE ORANGE / ROUGE



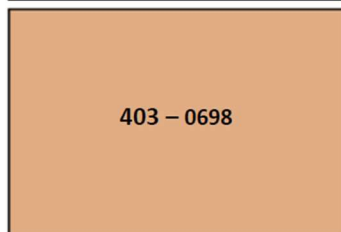
101 – 3479



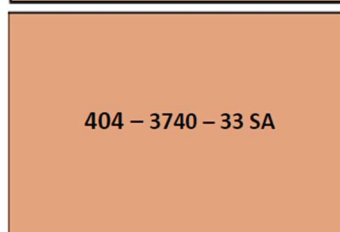
401 – 0422



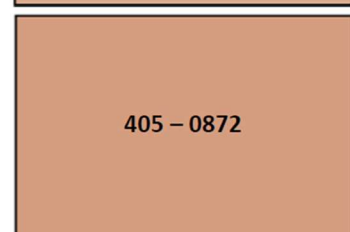
402 – 3475



403 – 0698



404 – 3740 – 33 SA



405 – 0872



406 – 3889	407 – 3750 – 203 SA	408 – 3470
------------	---------------------	------------

Teintes DECORS

101 – 3479	102 – 1177	103 – 018
901 – 0811	902 – 3486	903 – 0869
904 – 3901	905 – 3478	906 – 1064

Teintes PORTES, CONTREVENTS, FENETRES

501 – Gris Uranus	502 – Bleu Tahoé	503 – Bleu Gange
504 – Bleu Tangany	505 – 2013 – 6 T	506 – 2027 – 6 T
507 – Bleu Alor	508 – Bleu Taupo	509 – 2016 – 4 T



601 – Vert Télémark	602 – Vert Ficus	603 – 2022 – 1 T
604 – Green Blue 84 FB	605 – Dix Blue 82 FB	606 – Oval Room Blue 85 FB
608 – Card Room Green FB	609 – Vert Fatsia	610 – Vert Galane
701 – Gris Windsor	702 – Vert Bambou	703 – 2030 - 5
704 – Vert Bourache	705 – Brun Galice	501 – 2030 - 6
707 – Gris Platine	708 – Brun Mâconnais	709 – 2123 - 2
710 – Brun Vercors 0983	808 – 2123 - 5	809 – 2124 - 2



801 – 2021 - 1	802 – 2021 - 2	803 – 2021 - 5
804 – 2020 - 4	805 – 2022 - 3	806 – Vert Bronze
807 – Bleu Comores	808 – 2126 - 2	809 – 2124 - 2
501 – Gris Uranus	501 – Gris Uranus	501 – Gris Uranus

Teintes pour les FERRONNERIES

RAL 7009	RAL 7012	RAL 7021
RAL 7010	RAL 7015	RAL 7022
RAL 7011	RAL 7016	RAL 7026



Teintes STORES





Equivalences nuancier

Teintes Façades		Teintes contrevents et fenêtres	Teintes Portes
	401 = 0422V 402 = 3475V 403 = 0698 V 404 = 33 SA / 3740 V 405 = 0872V 406 = 3889 V 407 = 203 SA / 3750 V 408 = 3470 V 409 = 3642 V 410 = 3643 V 411 = 586 SA / 0574 V 412 = 3882 V 413 = 3883 V 414 = 3720 V	501 = gris uranus S 502 = bleu tahoé S 503 = bleu gange S 504 = bleu tangany S 505 = 2013-6 T 506 = 2027-6 T 507 = bleu alor S 508 = bleu taupo S 509 = 2016-4 T 601 = vert télémark S 602 = vert ficus S 603 = 2022-1 T 604 = green blue 84 FB 605 = dix blue 82 FB 606 = oval room blue 85 FB / 2027-5T 608 = card room green 79 FB 609 = vert fatsia S 610 = vert galane S 701 = gris windsor S 702 = vert bambou S 703 = 2030-5 T 704 = vert bourache S 705 = brun galice S 706 = 2030-6 T / Lichen FB 707 = gris platine S 708 = brun mâconnais S 709 = 2123-2 T 710 = brun vercors S 711 = 2123-5 T	708 = brun mâconnais S 801 = 2021-1 T 802 = 2021-2 T 803 = 2021-5 T 804 = stillkey blue 281 FB / 2020-4 805 = gris taunus S 806 = vert bronze S 807 = bleu comores S 808 = 2126-2 T 809 = 2124-2 T 810 = 2125-4 T 811 = marron provence S 812 = Bleu Madura S
108 = 450 SA ou 4211 V 109 = 28SA ou 3481 V 110 = 3483 V 111 = 4212 V 112 = 3762 V 201 = 31 SA ou 498 V 202 = 3457 V 203 = 30 SA ou 1915 V 204 = 25 SA ou 3458 V 205 = 1084 V 206 = 4179 V 207 = 4174 V 208 = 0915 V 209 = 135 SA / 3710 V 301 = 828 V / 25 SA 302 = 136 V / 96 SA 303 = 3460 V 304 = 3620V 305 = 3461 V 306 = 3630 v / 253 SA 307 = 3467 V 308 = 3462 V 309 = 3465 V	Teintes Décors et Fenêtres		Teintes Stores
	101 = 3479V 102 = 1177 V 103 = 018 V 901 = 0811 V 902 = 57 SA / 3486 V 903 = 26 SA / 0869 V 904 = 3901 V 905 = 216 SA / 3478 V 906 = 1064 V		Equivalent Dickson 7133, 6020, 8902, 0681, 8200, 6196, 6088, 8203, U171, 7559, 8201, U225, 7558, 820.

Les teintes de ferronneries sont des teintes RAL

Codes :

« chaux color de Saint-Astier » = **SA**; « La Seigneurie » = **S**; « Viero de Tollens » = **V**
 « Tollens » = **T**; « Farrow & Ball » = **FB**

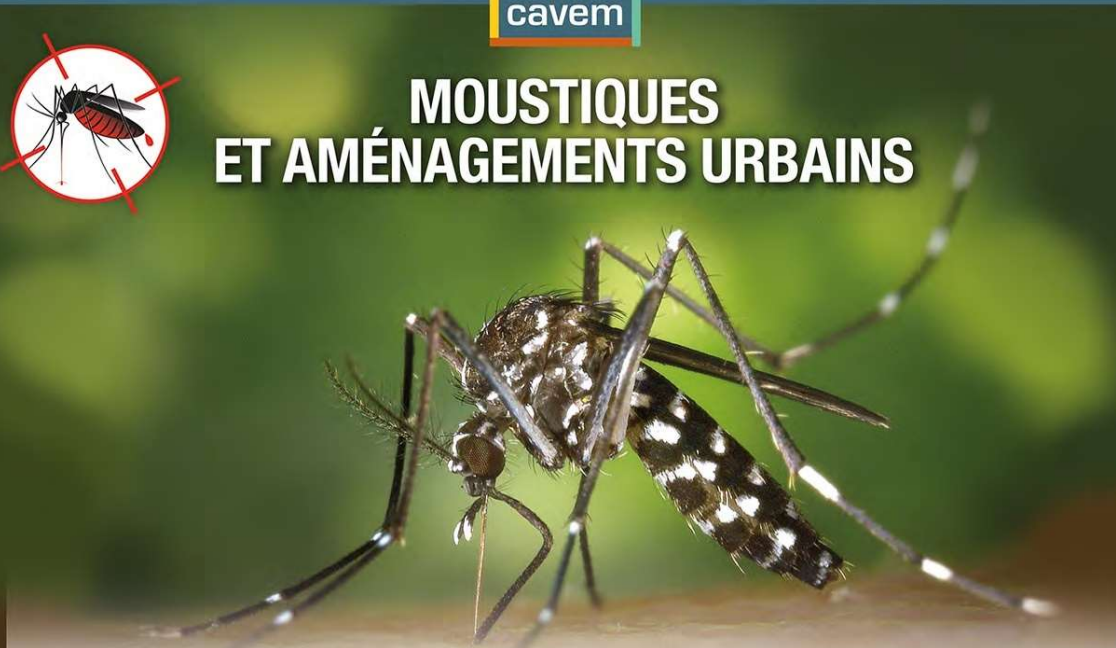


ANNEXE 7 : GESTION DE LA PROLIFERATION DU MOUSTIQUE TIGRE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
VAR-ESTÉREL-MÉDITERRANÉE



MOUSTIQUES ET AMÉNAGEMENTS URBAINS



NOTE TECHNIQUE

MESURES DE PRÉVENTION À METTRE EN ŒUVRE POUR ÉVITER LA PROLIFÉRATION DES MOUSTIQUES

CONTRÔLE ET ENCADREMENT DES AMÉNAGEMENTS URBAINS

Les moustiques sont des insectes dont le cycle de vie comprend une première phase aquatique (stades larvaires et nymphal) et une seconde aérienne. La présence d'eau stagnante pendant une période suffisante (environ 1 semaine en période favorable) est donc une condition indispensable à leur développement. Parmi les nombreuses espèces qui existent, *Culex pipiens* et *Aedes albopictus* sont les plus répandues dans nos villes.

Un certain nombre d'ouvrages urbains peuvent favoriser la rétention et la stagnation des eaux pluviales et constituer ainsi des gîtes larvaires parfois extrêmement productifs en moustiques soit du fait de leur conception soit parce qu'ils sont utilisés en dehors des règles de l'art. C'est par exemple le cas des terrasses sur plots, des bassins de rétention, des bacs de relevage, de certains éléments du réseau pluvial, des toits terrasses présentant des défauts de pente ou de planéité...

Les réseaux enterrés peuvent aussi favoriser la multiplication des moustiques par les retentions possibles des eaux pluviales (collecteurs, décanteurs, coffrets techniques...).

LES ADRETS DE L'ESTÉREL | FRÉJUS | PUGET-SUR-ARGENS | ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS | SAINT-RAPHAËL



ENJEUX SPECIFIQUES LIES A LA PRESENCE DU MOUSTIQUE TIGRE – *Aedes albopictus*

Aedes albopictus, plus connu sous le nom de moustique tigre, est originaire d'Asie du Sud-Est. Cette espèce invasive a colonisé une grande partie du monde à la faveur de l'augmentation du commerce international et en particulier du commerce de pneus usagés. Le moustique tigre s'est installé en France métropolitaine en 2004. Depuis, son aire de répartition n'a cessé d'augmenter. Chaque année, cet insecte colonise de nouvelles communes.

Il s'agit d'un moustique pouvant non seulement être à l'origine d'une nuisance importante, et donc d'un impact sur la qualité de vie de la population, mais surtout de risques sanitaires telles que des infections aux virus de la dengue, du chikungunya ou encore du Zika.

DISPOSITIONS TECHNIQUES A INTEGRER EN MATIERE D'AMENAGEMENTS URBAINS

S'agissant des aménagements urbains susceptibles de favoriser le développement de moustiques, les mesures d'atténuation prescrites ci-après par type d'ouvrage ont pour principal objectif de promouvoir des règles de construction simples à mettre en œuvre dès l'instant où celles-ci sont intégrées dès la phase de conception du projet pour éviter ou limiter toute stagnation d'eau au terme de la phase de réalisation.

TERRASSES SUR PLOTS

Stagnation d'eau permanente sous les dalles de la terrasse occasionnée par une contrepente et/ou une surélévation de quelques centimètres des exutoires par rapport au niveau de la surface échantillonnée de l'ouvrage. Accès à l'eau aisé pour les moustiques à travers les écartements de dalles ou les tuyaux d'évacuation.

Obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation complète des eaux de pluie, d'arrosage ou de lavage en phase d'exploitation du programme d'aménagement. Installation des pissettes ou autre type d'évacuation en un point bas au ras du sol.

DÉCANTEURS SUR LE RÉSEAU PLUVIAL

Certains avoires d'eau de pluie sont équipés de décanteurs permettant de collecter les sables et macrodétritus afin de limiter les obstructions de réseau. Ces équipements souvent échantés favorisant les rétentions d'eau et offrent ainsi aux moustiques, tigre notamment, des gîtes larvaires de prédilection en milieu urbain.

• Réaliser un lit drainant permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale.

• Supprimer les décanteurs lorsque leur installation n'est pas nécessaire et privilégier l'installation d'un grillage au maillage grossier permettant de récolter les macrodétritus avant qu'ils ne soient avalés.

BASSINS DE RÉTENTION (SOUTERRAINS / DE SURFACE)

Stagnation d'eau permanente dans le fond du bassin sur la totalité de sa superficie occasionnée soit par une surélévation artificielle de son exutoire dans le cas d'une évacuation gravitaire, soit sur la hauteur d'eau ne pouvant pas être refoulée par la pompe de relevage.

Permettre aux bassins de se vidanger dans leur intégralité par gravité.

Bassins souterrains :
Si l'écoulement gravitaire n'est techniquement pas envisageable, surélever sur une hauteur suffisante un bac de quelques centimètres carrez en un point bas de l'ouvrage pour y installer la pompe de relevage afin d'y rassembler l'ensemble des eaux résiduelles. En l'absence de rampe de rampe pratique, réaliser un lit drainant dans le fond du bac afin de permettre à l'eau de s'infiltrer totalement dans le sol.

A défaut, rendre le bassin totalement hermétique au niveau des regards, des grilles d'aération, des arrivées d'eau ou des trappes d'accès à l'aide de moustiquaires inoxydables.

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

BACS DE RELEVAGE

Souvent installé à l'entrée des garages de copropriétés, le bac de relevage recueille les eaux de ruissellement qui sont conduites vers lui par un caniveau restant parfois également en eau.

La pompe de refoulement n'étant pas en mesure d'évacuer toute l'eau, le cuvelage en béton étanche du bac retient alors durablement les eaux résiduaires. Non hermétique, il suffit aux moustiques de traverser la grille pour attendre l'eau stagnante dans l'équipement.

• Réaliser un lit drainant dans le fond du bac permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale (solution définitive).

• Installation de moustiquaires inoxydables sous les grilles des bacs et/ou caniveaux collectant les eaux de ruissellement (solution nécessitant un entretien régulier pour éviter les obstructions par des débris végétaux notamment).

COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets techniques sont des cuvelages en béton souvent hermétiques ou qui le sont devenus avec le temps par colmatage, dans lesquels s'engouffrent et sont durablement retenues les eaux de ruissellement et de lessivage des chaussées.

Les moustiques s'y introduisant aisément soit par les trous permettant de crocheter la plaque en fonte soit en se faufilant à travers l'écartement entre les plaques (1mm de jeu étant suffisant).

• En cas d'installation horizontale, le coffret doit être posé sur un lit drainant.

• La pose verticale de coffrets techniques peut être étudiée et privilégiée.

TOUTURES TERRASSES

Stagnation d'eau de pluie durable après intempéries sur tout ou parties de la toiture occasionnée par une contrepente, une dépression résultant d'une malfection ou de pissettes surélevées par rapport au niveau de la toiture.

Obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie. Installation des pissettes en un point bas situé au ras du sol.

VIDES SANITAIRES

Mise en eau ponctuelle, périodique ou permanente du vide sanitaire engendrée par un phénomène de remontée de nappe, par une fuite sur le réseau d'assainissement ou d'eau potable ou en raison d'intempéries. Ce type d'aménagement devient un gîte larvaire à moustiques dès lors que l'insecte parvient à y pénétrer pour y pondre ses œufs.

• Rendre le vide sanitaire totalement hermétique au niveau des aérations (moustiquaires inoxydables), et des trappes de visite (portiques étanches).

• Réaliser des inspections régulières permettant de contrôler l'état des réseaux et prévenir ainsi la survenance de fuites.

• Installer des pompes de refoulement dans l'hypothèse d'une mise en eau régulière voire permanente à caractère naturel et techniquement inévitable.

DÉSILUEURS

Infiltration d'eaux de ruissellement extérieures ou intérieures remplissant le bac destiné à recueillir les huiles ou hydrocarbures en cas d'incident.

• S'assurer que les eaux de ruissellement ne parviennent pas jusqu'aux désilueurs.

• Equiper les grilles de moustiquaires inoxydables pour empêcher aux moustiques de pouvoir attendre l'eau.

PÔLE ENVIRONNEMENT DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉSINSECTISATION (E3D)

PÔLE ENVIRONNEMENT DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉSINSECTISATION (E3D)



UN SERVICE INTERCOMMUNAL DE LUTTE CONTRE LES NUISIBLES A DISPOSITION POUR CONSEILLER ET ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJETS

Le Service Intercommunal de Lutte Contre les Nuisibles (LCN – Ex SID) de la CAVEM a été créé en 2011. Ses techniciens, expérimentés et compétents pour intervenir sur le domaine privé, ont une connaissance approfondie du territoire et des aménagements urbains susceptibles de favoriser le développement de moustiques.

Nous invitons les porteurs de projets à le contacter pour toute demande d'information, de conseil ou d'accompagnement au numéro vert suivant **0800 10 40 11** ou par courriel à environnement@cavem.fr afin que les aménagements urbains programmés à l'avenir sur le territoire de la CAVEM intègrent les règles de construction figurant dans la présente note et prennent ainsi en considération le risque de développement de moustiques inhérent à leurs projets dès la phase de conception dans un contexte de risque sanitaire avéré.

N°Vert 0 800 10 40 11

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

CONCLUSION : APPEL AU CIVISME ET A LA REponsABILITE DE CHACUN

Idéalement, des dispositions normatives devraient être envisagées au niveau national, en particulier par l'adaptation des Documents Techniques Unifiés (DTU), qui sont les documents applicables aux marchés de travaux de bâtiment, des principaux ouvrages favorisant la prolifération des moustiques.

Néanmoins, dans l'attente d'une réaction du législateur, il relève de la responsabilité de chacun des acteurs locaux de la chaîne de l'aménagement de notre territoire – services compétents des collectivités, constructeurs concepteurs, constructeurs réalisateurs... de faire le nécessaire à son échelle afin d'éviter d'occasionner une multiplication de gîtes larvaires de moustiques tigre en zones urbaines aboutissant à une pullulation de cet insecte fortement nuisible et potentiellement vecteur de maladies graves.

Jusqu'à présent, peut-être n'aviez-vous pas connaissance des enjeux de cette problématique et conscience du rôle majeur que vous pouviez jouer. A présent ce n'est plus le cas. Nous faisons donc appel à votre civisme, votre sens des responsabilités et vous invitons à penser, à chaque fois que vous interviendrez à l'avenir dans la conception ou la réalisation d'un nouveau programme immobilier, que vos familles, vos ami(e)s voire vous-même, pourraient un jour être amenés à y résider.

Alors n'attendons pas l'adoption d'une législation contraignante ou l'apparition d'une épidémie pour agir, soyons exemplaires et attaquons-les tous ensemble !



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
VAR-ESTÉREL-MÉDITERRANÉE

Note réalisée par Monsieur WALICKI Fabien
Responsable du Service Intercommunal de Lutte Contre les Nuisibles (LCN- ex SID)

sous la Direction de Monsieur FERRERO Frédéric
Directeur du Pôle Environnement, Développement Durable et Démoustication
de la CAVEM

PÔLE ENVIRONNEMENT DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DÉSINSECTISATION (E3D)



Dossier approuvé le 26/09/2024

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN



ANNEXE 8 : GUIDE DEPARTEMENTAL D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES





**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Agriculture Forêt
Bureau du développement rural

version du 24/10/2023

GUIDE DÉPARTEMENTAL D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONES AGRICOLLES ET NATURELLES

Table des matières

I/ RÉALITÉ ET CARACTÈRE SIGNIFICATIF DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DU DEMANDEUR.....	2
I-1 : Définition.....	2
I-2 : Caractère significatif de l'exploitation.....	3
A/ Atteinte de la SMA.....	3
B/ Cas non référencés en SMA.....	3
C/ Double SMA non atteinte.....	3
II/ APPRÉCIATION DU CARACTÈRE DE « NÉCESSITÉ » DE LA CONSTRUCTION POUR L'EXPLOITATION.....	4
A/ Construction d'un bâtiment agricole.....	4
B/ Construction d'un logement de fonction.....	9
III/ PROLONGEMENT DE L'ACTE DE PRODUCTION AGRICOLE.....	10
A/ Gîte rural, camping à la ferme.....	10
B/ Ferme pédagogique.....	11
C/ Transformation, conditionnement, commercialisation.....	11
IV/ PROJETS INTÉGRANTS DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES.....	11
A/ Lien de nécessité à l'activité agricole.....	11
B/ Compatibilité avec l'activité agricole.....	12
C/ Accord entre l'exploitant agricole et l'opérateur de photovoltaïque.....	14
D/ Bâtiments de stockage et d'élevage.....	14
E/ Serres agricoles.....	15

Annexe : Fiche de renseignement agricole

L'instruction des permis de construire, notamment en zone agricole, relève de la compétence des services "urbanisme" des communes. Certains permis de construire en zones agricole ou naturelle, après analyse détaillée par la collectivité, doivent être soumis à avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et aux articles L. 151-11 à 151-13 du code de l'urbanisme.

Ainsi, avant de transmettre une demande aux services de l'État pour avis de la CDPENAF, il est nécessaire que les services instructeurs effectuent une analyse complète. Le présent guide est à destination des services instructeurs, et vise à faciliter l'instruction des demandes et l'identification de celles qui nécessitent de consulter la CDPENAF.

Avertissement et condition d'utilisation des références

L'utilisation des références fournies dans ce guide doit être limitée au strict cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les références présentées sont des **ordres de grandeurs** et non des normes réglementaires. Elles constituent un outil d'aide à l'analyse. En effet, la nécessité d'une construction pour l'activité agricole est complexe à appréhender et s'apprécie également en fonction d'autres critères, indépendants des références : pratiques agricoles, spécificités de la production, amélioration des conditions de travail ou du bien-être animal...

En conclusion, il appartient au pétitionnaire de **justifier de la nécessité de la construction**.

Il est important de rappeler que le droit à bâtir dans l'espace agricole :

- est une **dérogation** à la règle de non constructibilité en zone agricole ;
- n'est pas attaché au statut du demandeur mais bien à l'**activité** qui y est associée.

L'analyse du dossier doit porter sur 2 points :

- la réalité et le caractère significatif de l'exploitation agricole
- la nécessité du projet pour cette exploitation agricole

I/ RÉALITÉ ET CARACTÈRE SIGNIFICATIF DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DU DEMANDEUR

I-1 : Réalité de l'exploitation agricole

L'exploitation agricole n'a pas de définition légale, seule l'activité agricole est définie par l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime en vigueur :

« sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».

L'exploitant agricole est celui qui exerce une activité effective de production végétale ou animale.

Les activités de spectacles équestres, de concours de chevaux hors compétition, la prise en pension pure de chevaux, la détention de chevaux à titre de loisir ne constituent pas une activité agricole.

Les activités commerciales, de prestation de services ne sont pas autorisées en zone agricole (paysagiste, entretien de parcs et espaces verts, pensions d'animaux hors équins, travaux forestiers...).

Éléments nécessaires pour justifier de la qualité d'exploitant agricole :

- statut de l'exploitation agricole ;
- relevé parcellaire récent de l'exploitation agricole
- affiliation MSA (mutualité sociale agricole) à jour.

Il est considéré que l'affiliation à la MSA constitue un critère nécessaire, mais pas suffisant pour l'appréciation de l'activité agricole. Il a été décidé au niveau de la CDPENAF que **le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit de préférence être affilié à la MSA en tant que chef d'exploitation, et non pas seulement en tant que cotisant solidaire.**

- n° Pacage en cas de demande d'aides à la Politique Agricole Commune (PAC), aides reçues, si obtention d'une Dotation Jeune agriculteur (DJA), il est nécessaire d'annexer cette DJA au dossier.

-Autres pièces probantes.

I-2 : Caractère significatif de l'exploitation

Ce point est très important et conditionne l'avis donné : il s'appuie sur les informations transmises dans la demande de permis de construire, notamment les éléments contenus dans la « fiche de renseignement complémentaire à **tout projet** de construction en zone agricole », qui doit être obligatoirement jointe au dossier.

A/ Atteinte de la SMA

En matière d'urbanisme, afin de démontrer le caractère significatif, on considère qu'il y a « **exploitation agricole** », au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), lorsque le pétitionnaire dispose d'une surface minimale ou d'un cheptel minimum soit, l'équivalent d'une Surface Minimale d'Assujettissement (SMA), définie par l'arrêté régional du 30 juin 2016 ou l'arrêté national du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Selon la Charte Agricole du Var qui est quo-signée par les trois chambres consulaires, le Département, l'Association des Maires du Var, l'Association des Maires Ruraux, l'Association des Communes Forestières, l'État (disponible sur internet), il est nécessaire d'atteindre une double SMA pour justifier de la réalité et de l'importance agricole du projet, tant pour la culture que pour l'élevage. Cependant une réflexion est en cours pour réduire ce critère à une SMA simple.

B/ Cas non référencés en SMA

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, des revenus annuels dégagés de l'activité agricole doivent atteindre **au moins une valeur égale à 1,5 SMIC**. Ces surfaces ou revenus donnent un indice de viabilité des exploitations.

C/ Double SMA non atteinte

Si les surfaces ou le nombre d'animaux décrits dans le projet sont inférieurs à la double SMA (ou SMA simple après révision de la Charte agricole) dans le cas où le bâtiment projeté s'avère nécessaire au développement de l'exploitation agricole, le pétitionnaire devra justifier du développement de son activité dans les 5 années à venir permettant alors d'atteindre à terme la double SMA (ex : réalisation d'un business plan).

De même, pour les porteurs de projets en cours d'installation, hors DJA (dotation jeunes agriculteurs), accompagnés par la Chambre d'Agriculture, ou cotisants solidaires en création d'une nouvelle activité, **un prévisionnel sur 5 ans est obligatoire**, puisqu'il détermine la viabilité économique du projet (les revenus doivent atteindre un minimum d'1,5 SMIC annuel).

À ce stade le **refus du permis** est à envisager dans les cas suivants :

Description du cas	Motif de refus
Le pétitionnaire omet de décrire son exploitation ou son projet ou la description en est trop sommaire	Non démonstration de la réalité de l'exploitation agricole
Les surfaces ou nombres d'animaux décrits dans le projet sont très inférieurs aux seuils de la SMA fixés ci-dessus (sauf justifications apportées par le pétitionnaire en deçà de ces seuils permettant de justifier de la viabilité de l'exploitation)	Non démonstration de la réalité et du caractère significatif de l'exploitation agricole

NB : selon le 1^{er} alinéa de l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

II/ APPRÉCIATION DU CARACTÈRE DE « NÉCESSITÉ » DE LA CONSTRUCTION POUR L'EXPLOITATION

Le pétitionnaire doit décrire son exploitation et son projet et justifier de la nécessité du ou des bâtiments pour son exploitation. Pour cela, il est fortement recommandé de remplir la fiche de renseignement agricole prévue à cet effet en annexe.

A/ Construction d'un bâtiment agricole

La réalité d'une exploitation agricole ayant été démontrée, le pétitionnaire devra apporter des précisions sur la destination des bâtiments envisagés, leur fonctionnalité et les superficies nécessaires :

- s'il s'agit de bâtiments pour ranger du matériel ou stocker des productions, une liste du matériel à entreposer (avec les dimensions) ou des quantités de produits à stocker devra être jointe ;
- s'il s'agit de bâtiments pour abriter des animaux, le pétitionnaire devra indiquer les espèces, races et nombre d'animaux concernés ;
- s'il s'agit d'atelier de transformation, de bâtiments de commercialisation des produits de l'exploitation, les surfaces de ces espaces devront être identifiées.

Doit également être prise en compte la notion de regroupement des constructions afin de réduire la consommation d'espaces agricoles, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation et diminuer les éventuels conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitations de tiers.

Quelques ordres de grandeur de bâtiments selon la « dominante » de l'exploitation agricole :

1 - En viticulture avec vinification en cave coopérative : le pétitionnaire ne dispose pas de cave particulière, ses bâtiments lui serviront donc essentiellement à loger du matériel : dimension nécessaire de l'ordre de **300 m²** pour une exploitation moyenne de 20 ha (compter environ 15 m² par équipement agricole lourd).

2 - En viticulture avec cave particulière : le pétitionnaire aura plusieurs types de besoins :

- hangar pour stocker le matériel d'exploitation (voir ci-dessus) ;
- local pour la cave particulière pour entreposer le matériel de vinification et de stockage : pressoir, érafloir, cuves, chai de vieillissement : il faut compter environ :
 - **500 m²** pour une exploitation de **15 ha** ;
 - **1 500 m²** pour une exploitation de **110 ha** ;
- caveau ou local de vente : surface moyenne de l'ordre de **20 à 50 m²**.

3 - En arboriculture pour une exploitation moyenne de **20 ha**, le pétitionnaire peut, selon le cas, vouloir disposer :

- d'un hangar pour stocker le matériel d'exploitation (voir ci-dessus) ;
- d'une station de calibrage et de conditionnement des productions : surface de l'ordre de **300 m²** ;
- d'une chambre froide : il faut compter environ **100 m²** ;
- d'un local de vente : surface moyenne de l'ordre de **20 à 50 m²**.

Il n'est pas rare pour les exploitations d'arboriculture de grande taille d'avoir des bâtiments de plus de 1 000 m².

4 - En maraîchage pour une exploitation moyenne de **2 ha**, le pétitionnaire peut, selon le cas, vouloir disposer :

- d'une serre ; il sera porté une attention particulière aux dimensions des serres à toiture photovoltaïque : au-delà de 1 ha l'expertise de la DDTM sera nécessaire ;
- d'un hangar pour stocker le matériel d'exploitation (voir ci-dessus) ;
- d'une station de calibrage, de conditionnement des productions et de stockage des produits : surface de l'ordre de **200 m²** (certaines productions comme la courge demandent des surfaces plus importantes, car elles sont stockées tout l'hiver) ;
- d'une chambre froide : il faut compter environ **100 m²** ;
- d'un local de vente : surface moyenne de l'ordre de **20 à 50 m²**.

5 - Céréaliers

Les bâtiments serviront essentiellement à loger le matériel : dimension nécessaire de l'ordre de **500 m²** pour une exploitation moyenne de 50 ha (les engins mesurent fréquemment 6 m de large au sol).

6 - Productions atypiques

Pour les cas atypiques (production de safran, élevage intensif, élevages atypiques : par exemple oiseaux de proie, escargots...), un projet agricole devra être fourni par le pétitionnaire pour justifier de la nécessité de la construction agricole. La Chambre d'Agriculture ou un bureau d'études spécialisé sont en mesure d'établir un tel document.

7 - Bâtiment de logement des animaux

(source « Doctrine régionale DRAAF Occitanie et service élevage de la chambre d'agriculture du Gard ») :

BOVINS	Vaches laitières ou allaitantes	10 à 15 m ² /animal adulte	Ajouter les surfaces annexes (couloirs de circulation, aire préparation et de distribution de l'aliment, local technique, laiterie, fromagerie, salle de découpe, atelier de transformation...)
	Génisses	2,5 à 8.3 m ² /animal selon l'âge	
	Veaux et bovins à l'engraissement	7 m ² /animal selon l'âge	
	Bâtiment de stockage de fourrages (paille / foin)	15 à 20 m ² /animal/an en fonction type de paillage	
OVINS, CAPRINS	Adulte	2,5 m ² /animal	Ajouter les surfaces annexes (couloirs de circulation, aire préparation et de distribution de l'aliment, local technique, laiterie, fromagerie, salle de découpe, atelier de transformation...)
	Femelles Renouvellement (entre 0 et 2 ans)	2 m ² /animal	
	Agneau engraissement	0,5 m ² /animal	
	Bâtiment de stockage de fourrages (paille / foin)	2 à 2.5 m ² /animal/an *	
PORC (plein air et bâtiments)	Truie	3 m ² / animal	Ajouter les surfaces liées (45 m ²) : - aux couloirs de circulation, aires préparation et de distribution de l'aliment, atelier de découpe et transformation, local technique ... - bureaux, vestiaires
	Truie gestante et verrat	6 à 10 m ² /animal	
	Engraissement sur caillebotis	2 m ² /animal	
	Engraissement aire paillée	2 m ² /animal	
CHEVAUX	Adulte en boxe	10 à 15 m ² /animal	Box seul Aire de circulation : 30 à 40 % de la surface des boxes
	Aires d'entraînement (centres équestres)	20 × 60m (1 200 m ²) ou 25 × 50m (1 250 m ²) ou 30 × 50m (1 500 m ²)	Manège équin
		15 × 30 m (450 m ²)	Manège poney
	Bâtiment de stockage des fourrages / alimentation	6 m ² /cheval/an **	1/3 paille et 2/3 foin – besoin annuel – stockage sur 5 m de haut *
CHIEN	Boxes	5 m ² /animal minimum (fonction de la taille de l'animal)	En partie ombragée, 30 % de circulation, clôture 2 m de haut, sol étanche Ajouter les surfaces liées : - à l'infirmerie - au local d'isolement - au stockage de la

		nourriture et produits désinfection - aire reproduction - salle de toilettage
--	--	--

* Besoins élevage ovin :

2 kg foin/jour/ ovin et 3 kg en période d'agnelage

5 ovins/ha de parcours pour pâturage toute l'année

** Consommation annuelle par cheval :

Foin (6 m³/T) : 2,4 T

Paille (1,2 m³/T) : 1,2 T

Céréales (0,75 m³/T) : 0,4 T

VOLAILLES	Densité maximale en nombre d'animaux <u>par m²</u>	
	Sous label (label rouge ou AB) ou fermier	Qualité standard
Poulet	10	
Poularde	7	9,4
Pintade	10	16,3
Chapon	6	
Chapon de pintade	10	
Dinde	6	10,4
Oie	3	
Canard barbarie	6 (mâle) – 8 (femelle)	12 – 20
Canard pékin	6 (mâle) – 8 (femelle)	14,5
Canard mulard	7	
Caille	61	88,1
Poules (reproduction, chair, ponte)	5	8,1-8,6

Ces chiffres sont des recommandations techniques. Ils sont susceptibles d'évoluer en fonction du bien-être animal et de la réglementation.

Il est nécessaire de prévoir des espaces supplémentaires pour la circulation des animaux et des agriculteurs (**30 % en plus de la surface nécessaire au logement des animaux**), les locaux techniques, la préparation ou le stockage de l'alimentation, divers, etc ...

Il conviendra de veiller à ce que la surface de ces espaces complémentaires ne soit pas supérieure à celle nécessaire au logement des animaux et au stockage des aliments.

Pour les volailles de chair : prévoir la surface pour la construction d'une tuerie, d'un abattoir agréé CE, d'une salle de découpe, d'une salle de transformation, d'un point de vente **20 à 50 m²**, etc ...

Surface moyenne pour 20 000 volailles abattues par an : environ 130 m².

Pour les volailles de ponte : prévoir la surface pour la construction d'un centre d'emballage et de stockage.

Point de vente possible en plus d'environ 20 à 50 m².

8 - Dimensionnement des bâtiments de stockage de fourrages (foin, paille, luzerne) :

- En première approximation, on peut prendre en compte :

- 9 m³ /T de foin
- 11 m³ /T de paille

- Si le volume de production (Tonnes) n'est pas indiqué, il peut être estimé en prenant en compte :

- la surface exploitée : S (ha)
- la production à l'hectare : P (T/ha) Paille et foin : 2,5 à 5 T/ha ; Luzerne 5 à 8 T/ha

Poids de la production (T) = S * P * nombre de coupes par an

- Le nombre de balles est égal : Poids de la production (T) / Poids d'une balle

Estimation du poids des balles : il dépend de la presse utilisée et du taux d'humidité :
Bottes rondes de 120 cm de hauteur :

Diamètre (cm)	Paille (kg)	Foin (kg)	Enrubannage (kg)	Luzerne (kg)
90	100	125		
120	135	200	500	450 (enrubannage)
130	160	240	560	
150	210	315		
165	260	385		
180	300	450		

Bottes carrées :

Dimensions (cm)	Paille (kg)	Foin (kg)	Luzerne (kg)
60 × 30 × 30			25
80 × 80 × 160	150	235	
80 × 90 × 220	270	370	
90 × 120 × 220	410	550	
120 × 250 × 80	180	400	
120 × 120 × 240	500	600	

- La surface de stockage est égale :

nombre de balles * emprise au sol d'une balle/ hauteur de stockage

La hauteur de stockage, si elle n'est pas précisée dans le dossier, correspond à la hauteur moyenne du bâtiment à laquelle on enlève 2 mètres (pour faciliter la manutention et la ventilation).

- À cette surface de stockage, il faut ajouter les espaces de manipulation et de circulation. Cette surface de stockage doit être multipliée par 1,3.

Il est fréquent que les producteurs de fourrages stockent leurs foin 2 années consécutives. S'ils le précisent dans leur dossier, il faudra donc multiplier la surface totale par 2.

À ce stade le **refus du permis** est à envisager dans les cas suivants :

Description du cas	Motif de refus
Le pétitionnaire omet de décrire les surfaces et/ou le nombre d'animaux détenus	Non démonstration de la nécessité du projet à l'exploitation agricole
Les surfaces ne sont pas en cohérence avec la présentation de la taille et de l'activité de l'exploitation	Surdimensionnement par rapport au besoin fonctionnel de l'exploitation agricole Non démonstration de la nécessité du projet à l'exploitation agricole
La construction est ouverte sur les 4 côtés	Pas de remplissage de la fonction de protection du matériel ou des récoltes

B/ Construction d'un logement de fonction

Il faut être très strict sur ce point et considérer que le logement **n'est pas autorisé** sauf **exceptions dûment justifiées**.

Un seul logement peut être accepté par exploitation.

Le demandeur ne devra pas s'être mis lui-même en situation de ne pas pouvoir se loger pour ses besoins professionnels. Par exemple, s'il a déjà vendu son précédent logement à un tiers, s'il est propriétaire d'un gîte au sein de l'exploitation, s'il loue une maison à un tiers alors même que ce logement est proche de l'exploitation ...

Lorsqu'un repreneur souhaite la construction de son logement alors que les retraités ont déjà leur logement sur place : à traiter au cas par cas. Par contre la construction d'un logement neuf pour un exploitant retraité ou proche de retraite ne peut être autorisée.

Le pétitionnaire doit exercer une **activité agricole à titre principal**. Si le pétitionnaire exerce une activité agricole à titre secondaire cela ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

Le projet doit **s'inscrire dans la durée**, c'est-à-dire présenter les caractéristiques d'une exploitation viable depuis au minimum 5 ans.

Les motifs tenant à la protection contre le vol ou les dégradations volontaires ne peuvent être pris en considération.

La construction des bâtiments techniques et agricoles, serres et autres doit précéder dans le temps celle d'une éventuelle habitation. Celle-ci ne pourra être autorisée qu'une fois les bâtiments agricoles réalisés et opérationnels : l'habitation devra donc faire l'objet d'une seconde demande de permis de construire, en joignant au dossier la déclaration d'achèvement de travaux correspondant à la première phase.

En règle générale le logement sur place de l'exploitant ne se justifie que si les 3 conditions suivantes sont réunies :

1 - **l'exploitation est économiquement viable** : elle présente une dimension suffisante.

Ordre de grandeur des surfaces « économiquement viable » selon la production dominante soit :

- En viticulture : minimum **15 ha** de vigne (ramené à 8 ha pour les productions viticoles à forte valeur ajoutée, AOP, AB ...)

- En arboriculture : minimum **10 ha** de vergers
- Pour les cultures spéciales : (maraîchage, horticulture, pépinières, petits fruits, plante aromatiques et médicinales (plein champ ou sous abris) : minimum : **2 ha**
- Pour les grandes cultures (céréales, riz, fourrages destinés à la vente, semences) : minimum **75 ha**
- Pour les élevages bovins et caprins : au moins **60 ha**
- Pour les élevages ovins : au moins **100 ha**
- Pour les productions non mentionnées ci-dessus nécessitant un logement de fonction, la démonstration de cette nécessité devra être démontrée, accompagnée d'une étude économique démontrant la viabilité de l'exploitation

2 - le pétitionnaire apporte **la preuve que sa présence sur place est indispensable** au fonctionnement de l'exploitation.

3 - le pétitionnaire **répond aux conditions spécifiques** ci-après par type de production :

- Pour l'élevage : logement accepté si le pétitionnaire motive sa demande et fait apparaître le caractère nécessaire d'une présence rapprochée pour des soins constants et permanents sur l'exploitation ;
- Pour les apiculteurs faisant l'élevage des reines abeilles, le logement de fonction peut être accepté ;
- L'exploitation de serres chauffées (0,30 ha pour 2 SMA), ainsi que la culture du safran peuvent justifier la nécessité d'un logement sur place ;
- Pour les activités équestres assimilées à des activités agricoles, un logement de fonction est jugé nécessaire lorsque l'exploitant agricole pratique l'élevage équin, avec la présence de femelles reproductrices.

Sinon, une activité viticole, oléicole, céréalière, de maraîchage ou d'arboriculture ne nécessite pas de présence permanente de l'exploitant sur le siège d'exploitation.

En tout état de cause, **la construction des bâtiments techniques doit être un préalable** ; la construction du logement étant réalisée dans un second temps.

III/ PROLONGEMENT DE L'ACTE DE PRODUCTION AGRICOLE

Selon l'article L 722-1 du Code rural, les activités développées dans le prolongement de l'acte de production relèvent du régime agricole.

Deux critères se dégagent pour reconnaître le prolongement relevant du régime agricole :

- l'activité doit constituer le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation) ;
- le prolongement doit être dirigé par le chef d'exploitation ;
- les structures d'accueil touristique* doivent être situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment l'hébergement et la restauration.

* les structures d'accueil touristiques sont celles « *permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration* ».

Toutefois, au titre de l'urbanisme, l'accueil touristique n'est pas considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole. De fait, elles ne peuvent pas être autorisées en zone agricole, excepté par changement d'usage d'un bâtiment existant.

A/ Gîte rural, camping à la ferme

Par la loi ALUR du 24 mars 2014, la création d'un gîte rural n'est envisageable que dans les cas suivants :

a - à l'intérieur d'un STECAL (CU, Art ; L 151-13)

b - hors STECAL par l'extension d'un bâtiment d'habitation ou encore par le changement de destination d'un bâtiment existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (art L 151-11 à L 151-13 du Code de l'urbanisme) et dans la mesure où le document d'urbanisme l'autorise.

Sont considérés comme éligibles les gîtes s'inscrivant dans une logique d'accueil à la ferme dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation, et ne contribuant pas au mitage des zones agricoles.

5 chambres d'hôtes peuvent être créés au maximum par exploitation agricole en application de la réglementation sur le tourisme.

Sont exclues les constructions neuves de gîtes ruraux déconnectés, par leur implantation, de l'activité agricole du demandeur.

Pour les campings à la ferme, le nombre d'emplacements est limité à 6 en application de la réglementation sur le tourisme.

Les dossiers sont analysés au cas par cas par la CDPENAF.

B/ Ferme pédagogique

Les fermes pédagogiques ne peuvent être acceptées que si elles ont pour support une véritable exploitation agricole : elles sont dans ce cas le prolongement de l'activité agricole existante.

Une ferme pédagogique seule ne sera donc pas autorisée.

C/ Transformation, conditionnement, commercialisation

Ce doit être la même structure qui produit et qui prolonge l'acte de production.

Aussi, le processus de transformation de raisin en vin est bel et bien un acte de prolongement de l'acte de production si c'est un viticulteur qui porte le projet de constructions des locaux.

Si le raisin est vendu à un négociant qui se charge de le vinifier, le viticulteur ne peut pas créer de local de conditionnement et commercialisation (il ne peut pas se prévaloir de l'article 39 de la loi ELAN).

D'après les règlements CE du Paquet Hygiène 178/2002, 852 et 853/2004, un atelier de découpe n'est pas un atelier de transformation mais une entreprise agro-alimentaire.

IV/ PROJETS INTÉGRANTS DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Pour les projets photovoltaïques en zones agricoles et naturelles sur les bâtiments nouveaux, sur serres et sur cultures, la CDPENAF doit être consultée pour avis dans le cadre d'une auto-saisine.

A/ Lien de nécessité à l'activité agricole

Pour être autorisées en zone agricole, les constructions et installations sur lesquelles des panneaux photovoltaïques peuvent être posés doivent être « nécessaires à l'activité agricole » exercée sur le terrain d'assiette (art. R. 151-23 CU pour les communes sous PLU(i) ; art. L. 161-4 CU pour les communes sous carte communale ; art. L. 111-4 CU pour les communes soumises au RNU).

La loi Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 mars 2023 donne la définition de l'agrivoltaïsme. Au titre de l'article L314-36 du Code de l'énergie « Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole ». **Ces installations doivent être nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.**

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la protection contre les aléas ;
- l'amélioration du bien-être animal.

Un décret en Conseil d'État annoncé pour 2023, viendra préciser les définitions et conditions d'application.

Le juge administratif, pour admettre ou rejeter le permis de construire en litige en zone agricole, va donc examiner si la construction (bâtiment ou serre) « est liée et nécessaire à l'activité agricole ».

Idéalement :

Le projet doit concilier la nécessité de l'entreprise agricole, l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'exploitation et le développement des énergies renouvelables sans placer la rentabilité de l'installation photovoltaïque au cœur de la réflexion.

Seules sont autorisées en zone agricole les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole. C'est le lien fonctionnel entre le projet photovoltaïque et l'activité agricole qui doit ainsi être pris en compte.

Dans la réalité :

Pour les bâtiments agricoles ayant une toiture recouverte de panneaux photovoltaïques, le juge administratif analyse généralement avec rigueur la nature et les caractéristiques des bâtiments afin de déduire l'existence d'un lien de nécessité avec l'activité agricole.

Dans le cas des serres, le lien est en revanche plus systématiquement retenu par la jurisprudence, considérant que la destination agricole des serres n'est pas dénaturée par la pose de panneaux photovoltaïques.

Le Conseil d'État est venu confirmer ces interprétations favorables à la cohabitation entre PV et agriculture en admettant, dans un arrêt du 12 juillet 2019 n° 422542, que « la circonstance que des constructions et installations à usage agricole puissent aussi servir à d'autres activités, notamment de production d'énergie, n'est pas de nature à leur retirer le caractère de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole au sens des dispositions précédemment citées, dès lors que ces autres activités ne remettent pas en cause la destination agricole avérée des constructions et installations en cause. ».

B/ Compatibilité avec l'activité agricole

Bases juridiques :

Communes dotées d'un PLU(i) : article L.151-11 du code de l'urbanisme

Communes dotées d'une carte communale : article L.161-4 du code de l'urbanisme

Communes soumises au RNU : L.111-4 du code de l'urbanisme

En matière d'ombrières et de centrales solaires au sol, le Conseil d'État est venu apporter d'importantes précisions sur la notion de compatibilité avec l'activité agricole.

Dans une décision du 8 février 2017, n° 395464, il précise qu' *« il appartient à l'administration, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, d'apprécier si le projet permet l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du plan local d'urbanisme ou, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux »*.

C'est désormais au regard de ce cadre d'analyse et au minimum de ces quatre critères (superficie de la parcelle, emprise du projet, nature des sols, usages locaux) que les juges vont examiner les projets qui leur sont soumis.

Cadre d'instruction établi par le ministère en charge de l'agriculture – Cas des ombrières photovoltaïques :

Les ombrières photovoltaïques, qui sont des structures surélevées dotées de panneaux solaires, se distinguent des centrales solaires classiques par la hauteur des mâts et une argumentation basée sur la fourniture d'un abri et/ou le partage de la ressource solaire, sans constituer pour autant des serres. Ceci soulève plusieurs difficultés d'interprétations. Les caractéristiques techniques de ces projets sont variables : dimensions, mobilité, espacement, niveau de priorité donné à la plante ou aux cellules photovoltaïques. Du point de vue du droit de l'urbanisme et de l'environnement, ces projets se trouvent à l'intersection des règles d'urbanisme applicables aux constructions agricoles et aux ouvrages de production d'énergie.

Bien que les performances de ces installations vis-à-vis de la production agricole soient inégales, en l'état actuel des connaissances agronomiques détenues par le ministère de l'Agriculture, des principes partagés d'instruction peuvent être définis :

a) la fonction agronomique des projets d'installations photovoltaïques placés en surplomb des cultures ou des élevages n'est pas suffisamment établie pour que le critère de nécessité à l'activité agricole des projets soit retenu. La reconnaissance de la condition de nécessité à l'activité agricole des projets photovoltaïques placés en surplomb des cultures sera notamment liée à l'avancée des connaissances agronomiques sur le sujet, démontrant l'intérêt indiscutable d'un tel dispositif pour l'activité de production.

b) Les installations photovoltaïques d'une importance suffisante, en tant qu'elles produisent de l'énergie, peuvent être considérées comme des installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif (CAA de Nantes, 23 octobre 2015, n°14NT00587 puis CE, 08 février 2017, n°395464) et, à ce titre, bénéficier des dérogations à l'inconstructibilité des terrains agricoles prévue aux articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le projet sera instruit par les services de l'État et la décision relève de la compétence du préfet en application de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme.

c) les installations surélevées situées en surplomb des cultures pourront uniformément être considérées comme des « ombrières » et relever de l'examen au cas par cas, à la seule condition qu'ils démontrent une intention raisonnable de création d'un abri pour les cultures ou un élevage.

C/ Accord entre l'exploitant agricole et l'opérateur de photovoltaïque

L'exploitant agricole, même s'il a recours à un tiers, doit prendre part au montage du projet. Il doit s'assurer que ses intérêts sont pris en compte et que les installations photovoltaïques projetées sont en adéquation avec ses besoins et avec l'activité agricole présente ou à venir dans le cadre du projet. Si l'exploitant agricole n'est pas le pétitionnaire de la demande d'autorisation d'urbanisme, la pérennité du lien « construction/activité agricole » doit être démontrée.

Le modèle d'accord est à prendre en compte (bail, convention, part d'auto-consommation ...) et à fournir pour l'instruction du dossier.

D/ Bâtiments de stockage et d'élevage

1 - Localisation

L'implantation et le positionnement du bâtiment devraient répondre à une logique d'exploitation, composer avec les bâtiments existants et intégrer le relief. Ainsi, un hangar isolé, en plein champ, sans lien manifeste avec le bâtiment d'exploitation principal, n'apparaît pas à première vue nécessaire à l'exploitation agricole.

La proximité d'un poste de raccordement ou une ligne électrique ne doit pas être le paramètre majoritairement pris en compte.

2 - Forme et gabarit du bâtiment

Un bâtiment destiné à abriter des animaux ou bien du matériel et des machines ou à stocker des récoltes doit offrir une protection contre les intempéries ; une vaste toiture posée sur des piliers et ouverte au vent ne remplit manifestement pas cette fonction (circulaire DGPAAT/SDB/C2012-3008 du 09 février 2012).

Afin de participer à l'intégration paysagère du bâtiment, il doit être apporté une attention particulière à sa volumétrie qui devrait être conforme à celle des bâtiments agricoles présents sur site.

Sauf disposition plus stricte dans le document d'urbanisme, la hauteur maximale au faîtage ne doit pas excéder 12 m et la hauteur minimale à l'égout du toit doit être compatible en tout point avec l'activité agricole (passage des engins).

3- Aération

Il est indispensable de prévoir des surfaces de ventilation pour éviter la condensation à l'intérieur du bâtiment qu'il soit dédié à l'élevage ou, dans une moindre mesure, au stockage.

Combiner des ouvertures en bardage et en toiture permet d'assurer un renouvellement homogène de l'air.

4 - Étanchéité et luminosité

Ces critères sont particulièrement importants dans le cas d'un projet de bâtiment

d'élevage.

Une toiture étanche doit être placée sous les panneaux photovoltaïques : bac acier, fibre ciment, bac aluminium ...

La luminosité peut être assurée en combinant des entrées de lumière par des décalages de toitures, des plaques translucides sur le rampant opposé, des bardages ou des faîtages éclairants, l'intercalage de plaques translucides en toiture.

E/ Serres agricoles

L'exploitant agricole doit disposer de capacités d'investissement et de suffisamment de temps à consacrer au développement du projet.

À l'initiation du projet, un protocole peut être mis en place entre l'exploitant agricole, l'opérateur de photovoltaïque et un organisme spécialisé (Chambre d'Agriculture, organisme de recherche) pour d'une part apporter un soutien technique sur les pratiques culturales et d'autre part bénéficier d'un retour d'expérience par le suivi d'un tiers.

Le suivi peut être formalisé et les modalités du suivi, les livrables et les conditions financières fixés. Les parties peuvent ainsi définir un processus cultural validé par l'exploitant. Son contenu devra être défini avant le début de la construction des serres, en tout état de cause avant le choix et la mise en place des cultures.

La structure de la serre et les équipements doivent être axés prioritairement vers la production agricole. La répartition des coûts des équipements liés à la production agricole (irrigation, ventilation ...) doit être intégrée à l'accord entre l'exploitant agricole et l'opérateur de photovoltaïque.

Un projet de serre agricole photovoltaïque est contestable s'il s'agit de :

- **serres sans parois latérales** : une serre agricole véritable doit être fermée de tous les côtés pour bénéficier de l'effet de serre (certaines parois peuvent toutefois être amovibles). Or, dans un souci de réduire les coûts de l'équipement qui n'est qu'un support de panneaux, cet élément est parfois omis.

- **serres de petites dimensions/multiplication de petites unités** : une serre doit permettre de réguler le micro-climat à l'intérieur de cette dernière : cette régulation n'est possible que si la serre est suffisamment grande, en surface **et** en hauteur (les serres « cathédrales » font 7-8 m de haut).

- **serre dépourvue d'équipement** : une serre n'est pas qu'un abri : la culture sous serre requiert des équipements pour la ventilation, l'arrosage, les intrants, la mesure des caractéristiques de l'environnement et des plantes, et pour réguler le climat sous la serre.

- **serre avec mauvais partage lumineux entre production électrique et agricole** : le design de la serre doit concéder une part importante de luminosité (directe ou diffuse) à la production agricole, facteur essentiel entrant dans le rendement d'une production végétale (intercalage de plaques translucides, travée sans panneau photovoltaïque ...).

- **serre avec un choix de culture non adapté** : le choix de la culture est déterminant : il doit s'agir d'un végétal qui à la fois réponde bien à la culture sous serre en termes de rendement mais aussi puisse se satisfaire des conditions lumineuses proposées. Ces dernières doivent être suffisantes pour permettre, outre un maintien en vie de la plante, une véritable production agricole.

Dans le cas où le projet se situe dans une zone sous un signe de qualité et d'origine protégée, les contraintes liées au cahier des charges de l'appellation doivent être prises en compte. Les éventuelles conséquences du projet sur le classement devront être établies.

Une serre photovoltaïque mise gracieusement à disposition d'un exploitant agricole par un producteur d'énergie permet de concilier les deux types de productions. Si l'exploitant agricole ne tire aucun profit financier de la production d'électricité provenant d'une serre photovoltaïque, c'est un gage de son implication à utiliser au mieux la serre comme outil de production agricole.

Ce concept correspond à ce qu'attend la CDPENAF, pour une serre agricole fonctionnelle. Le contrat liant les deux parties est exigé pour l'examen de la demande de PC.

ANNEXE

FICHE DE RENSEIGNEMENTS **justifiant la nécessité de construction en zone agricole**

Les zones agricoles sont inconstructibles par principe ; les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent toutefois être autorisées sous réserve de démontrer le lien et la nécessité du projet par rapport à l'activité agricole.

La présente fiche a pour objet de vous aider à justifier ce réel besoin dans le cadre d'une autorisation de construire ; elle sera utilisée par le service instructeur du droit des sols, en complément des pièces obligatoires du dossier de demande.

Une liste indicative des pièces à produire pourra démontrer ce lien et cette nécessité au regard de l'activité agricole. A défaut d'informations suffisantes, l'autorité compétente pourrait être amenée à refuser le projet.

1. LE DEMANDEUR

NOM (ou raison sociale).....

Prénom (ou nom du gérant).....

Date de naissance.....

Profession principale :.....

Profession secondaire :.....

Affiliation à la MSA OUI ☐ NON ☐

Si oui, à quel titre Principal ☐ Secondaire ☐ Cotisant solidaire ☐

n° MSA.....

Date d'installation en qualité d'agriculteur.....

Aides à l'installation (DJA et/ou autres).....

Adresse du siège d'exploitation.....

Demande de permis de construire ou autorisation(s) antérieure(s) déposée(s)		
Date	Date	Date
Nature	Nature	Nature
PC n°	PC n°	PC n°
Décision ☐ favorable	Décision ☐ favorable	Décision ☐ favorable
☐ défavorable	☐ défavorable	☐ défavorable
☐ sans suite	☐ sans suite	☐ sans suite
signataire de la décision	signataire de la décision	signataire de la décision

2. L'EXPLOITATION AGRICOLE

Caractéristiques techniques de l'exploitation

Superficie totale / _____ / ha

Répartition des surfaces par communes d'implantation

-
-
-
-

Faire valoir

Propriétaire exploitant / _____ / ha Fermier / _____ / ha

Métayer / _____ / ha

Autres contrats de location ou de mise à disposition / _____ / ha

Productions végétales

Désignation	Superficie	Commentaires (AOC, produits bio, etc...)
Maraîchage dont sous abri dont serres chauffées		
Grandes cultures (à préciser)		
Arboriculture		
Viticulture (cuve et table)		
Autres (préciser)		

Productions animales

Type d'élevage	Effectif
Ovin viande lait	
Caprin	
Bovin viande lait	
Porcin	
Equin	
Volaille chair pondeuse	
Autres (à préciser)	

Pour les activités d'élevage de chiens, chats, les activités équestres ou les activités apicoles, ce descriptif sera impérativement complété par les pièces justificatives demandées (cf dernières pages)

Personnel de l'exploitation

Statut	Permanent (nombre)	Occasionnel (nombre)
Exploitant (et co-exploitants)		
Associés non exploitants		
Aide familiale, depuis quand ?		
Salarié		

Constructions existantes, en propriété, en location ou en prêt gratuit, utilisées par l'exploitation agricole

Fonction (logement de l'exploitant, hangar, bâtiment spécialisé, serres (chauffées ou non), gîtes, etc...)	Superficie	Commune d'implantation et référence cadastrale du terrain	Propriétaire de la construction et / ou type de contrat (location, occupation à titre gratuit, etc...)	Année de construction

Ce descriptif sera impérativement accompagné d'un plan de situation (voir pièces à joindre à la demande) comportant l'implantation précise de tous les bâtiments existants, ainsi que l'implantation précise du bâtiment faisant l'objet de la demande. Ce plan comportera, en outre, l'indication de la nature de chacun des bâtiments identifiés (logement, hangar, etc...) et les distances entre les bâtiments.

3. LE PROJET AGRICOLE

Commune d'implantation du projet (adresse de la construction).....
.....
.....

Nature du projet :

Quelles sont les perspectives d'évolution de l'exploitation en lien avec le projet ?

- SAU.....
- productions.....
- main d'oeuvre.....
- autres

S'il s'agit d'un changement de destination d'un bâtiment existant

- date de construction du bâtiment.....
- utilisation actuelle.....
.....
- nouvelle destination projetée.....
.....
- motifs du changement
-
-

S'il s'agit d'un bâtiment technique lié à l'exploitation

- destination du bâtiment et surface (hangar, bâtiment d'élevage...).....
.....
.....
- distance géographique du projet par rapport au bâtiment le plus proche de l'exploitation.....
.....
.....

S'il s'agit d'un logement, pourquoi avez-vous besoin de le construire ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

distance géographique du logement actuel par rapport aux principaux bâtiments d'exploitation :

.....

.....

S'il s'agit d'une construction liée à une activité agro-touristique

- nature du projet :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

objectifs :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Préciser s'il existe une étude soutenant le projet, label, démarche d'adhésion à un réseau.....

.....

.....

Quel pourcentage de revenu attendez-vous de cette activité par rapport au revenu total de l'exploitation ?

.....

.....

Justification du lien et de la nécessité du projet pour le fonctionnement de l'exploitation (rubriques à remplir obligatoirement et de façon la plus exhaustive possible)

a) Détailler le projet agricole justifiant le ou les bâtiments projetés
(besoins nouveaux, changement de situation, modernisation, diversification agricole, etc...)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) description de la ou des constructions projetées
(préciser en quoi elle(s) répond(ent) bien au projet)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c) justifier de la nécessité de la localisation du projet pour le fonctionnement de l'exploitation agricole

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Nota : dans le cas où l'espace prédéterminé serait insuffisant pour l'une ou l'autre de ces rubriques, annexer une page sur papier libre

PIECES A FOURNIR EN ACCOMPAGNEMENT DE LA PRESENTE FICHE

si elles ne sont pas déjà fournies dans le dossier de demande de permis

- ☐ Attestation de la MSA justifiant que votre exploitation agricole vous permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que chef d'exploitation
- ☐ Original récent de votre relevé parcellaire d'exploitation, délivré par la Caisse de Mutualité Sociale Agricole du Var (MSA) pour le calcul de la surface agricole que vous exploitez
- ☐ Plan général de situation de la parcelle d'implantation du projet par rapport à tous les bâtiments de l'exploitation et aux parcelles cultivées ; situer obligatoirement sur le plan les principaux bâtiments d'exploitation par rapport au projet
- ☐ Plan spécifique avec l'implantation précise du bâtiment faisant l'objet de la demande, ainsi que l'implantation précise de tous les autres bâtiments existants, avec toutes les indications utiles sur la nature exacte de ces bâtiments et leur affectation (logement, hangar, etc...)
- ☐ Plans intérieurs du bâtiment faisant l'objet de la demande
- ☐ Insertion paysagère du bâtiment projeté
- ☐ Pour le logement des salariés, attestation(s) d'emploi de salariés au cours des dernières années (antériorité de 5 ans pour les saisonniers, contrat en CDI pour les permanents)
- ☐ Relevé de la matrice cadastrale de vos propriétés bâties et non bâties sur les communes concernées
- ☐ Toute pièce permettant d'appréhender l'existence physique de votre exploitation (liste du matériel et des équipements agricoles en votre possession, bail à ferme enregistré...)
- ☐ Toute pièce officielle justifiant la réalité de vos productions ou revenus agricoles (déclarations de récolte, certificats de vente, avis d'imposition...)
- ☐ Pour les projets comprenant la construction d'un nouveau bâtiment photovoltaïque, la convention avec le fabricant de panneaux solaires, et tout autre élément permettant de déterminer la destination de l'énergie photovoltaïque produit
- ☐ Autre (toute pièce pouvant appuyer le projet)

PIECES SUPPLEMENTAIRES
A FOURNIR EN ACCOMPAGNEMENT DE LA PRESENTE
FICHE
pour les activités d'élevage de chiens ou de chats

☐ Toutes pièces officielles justifiant la réalité de vos productions ou revenus agricoles, telles que :
certificat de capacité professionnelle ou justificatif de connaissance
numéro SIREN de l'éleveur
document prouvant la présence d'au moins 16 femelles reproductrices
registre d'élevage
factures (prouvant la vente de chiots ou de chatons)

☐ Etude prévisionnelle d'installation
Volet économique et financier du projet d'installation ; celui-ci doit notamment faire apparaître la viabilité économique à long terme du projet en estimant le plus exactement le revenu prévisionnel sur cinq ans après l'installation en tenant compte des investissements, des remboursements d'emprunt et des résultats attendus

PIECES SUPPLEMENTAIRES
A FOURNIR EN ACCOMPAGNEMENT DE LA PRESENTE
FICHE
pour une activité apicole

- ☐ Toutes pièces officielles justifiant la réalité de vos productions ou revenus agricoles, telles que :
- récépissé de déclarations de détention et d'emplacement de ruches
 - numéro d'apiculteur
 - registre d'élevage
 - certificat de vente
 - factures
 - avis d'imposition mentionnant les bénéfices agricoles réalisés

PIECES SUPPLEMENTAIRES
A FOURNIR EN ACCOMPAGNEMENT DE LA PRESENTE
FICHE
pour une activité équestre

☐ Tous justificatifs sur les capacités professionnelles en vue de l'entretien et l'utilisation des équidés

☐ Etude prévisionnelle d'installation

Volet économique et financier de l'installation ; celui-ci doit notamment faire apparaître la viabilité économique à long terme du projet en estimant le plus exactement le revenu prévisionnel sur cinq ans après l'installation en tenant compte des investissements, des remboursements d'emprunt et des résultats attendus.

L'activité de préparation et d'entraînement doit y être prépondérante et démontrée.

☐ Provenance des chevaux :

fournir la liste des animaux déjà détenus et répertoriés au fichier central des chevaux français (fiche et n° SIRE)

justifier la présence de 10 équidés pour des activités de préparation et d'entraînement
registre des entrées et sorties des animaux

☐ Programme des travaux

Il doit y être décrit dans le détail la destination des locaux envisagés (élevage, pension, dressage, entraînement, établissement recevant du public (type et catégorie à préciser)

☐ Documents mentionnés à l'article 153.1 du règlement sanitaire départemental, à savoir :

un plan de masse sur lequel doivent figurer

le ou les points de prélèvement d'eau destiné(s) à l'alimentation humaine et animale. Un raccordement obligatoire aux équipements communaux, notamment A.E.P. est exigible (problèmes de potabilité et de ressource fluctuante lors de sécheresse prolongée)
l'emplacement des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public dans un rayon de 100 m

un plan détaillé de l'installation d'élevage (échelle 1/100^{ème}) précisant notamment l'emplacement du stockage des déjections et des installations de traitement

une note explicative précisant :

les capacités de l'établissement (nombre et type d'animaux (destinés au dressage ou reproducteurs)
les volumes de stockage des déjections
les moyens utilisés pour réduire les odeurs
le lieu de rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel

le plan d'épandage des eaux résiduaires et des déjections

