

Plan Local d'Urbanisme De Sainte-Maxime

Pièce N°3.1 Règlement – Pièce écrite

avril2023

PLU prescrit le 27 mars 2017
PLU arrêté le 18 novembre 2021
PLU approuvé le 13 avril 2023

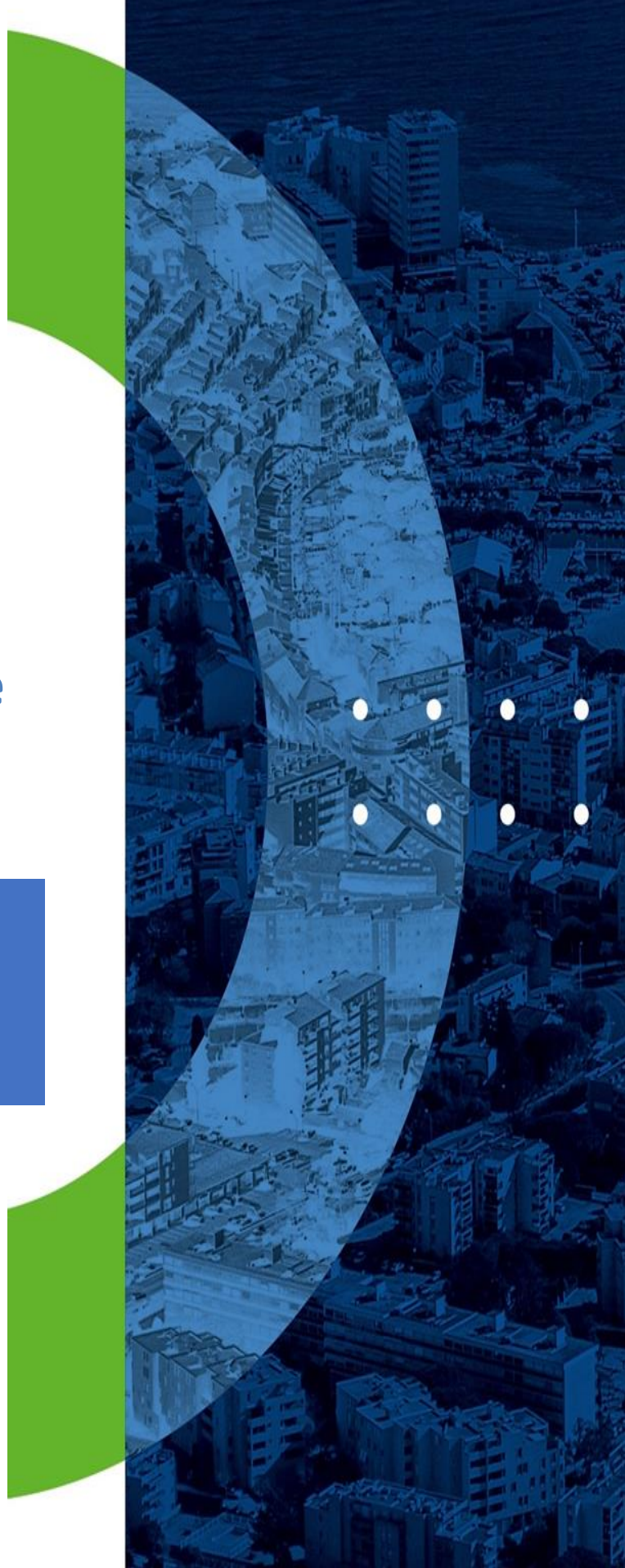


Table des matières

PREAMBULE	5
PORTEE GENERALE ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	5
STRUCTURE DU REGLEMENT.....	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS.....	6
LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME	7
ADAPTATIONS MINEURES	10
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	11
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	11
1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites	11
2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières.....	14
3. Mixité fonctionnelle et sociale	16
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	16
4. Volumétrie et implantation des constructions	16
5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
6. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	30
7. Stationnement.....	31
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	35
8. Desserte par les voies publiques ou privées	35
9. Desserte par les réseaux	36
TITRE II : CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	38
CARACTERE DE LA ZONE.....	38
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	39
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	40
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	43
TITRE II : CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	44
CARACTERE DE LA ZONE.....	44
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	45
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	46
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	48

TITRE II : CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	49
CARACTERE DE LA ZONE.....	49
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	50
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	51
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	54
TITRE II : CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD	55
CARACTERE DE LA ZONE.....	55
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	56
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	61
TITRE II : CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	62
CARACTERE DE LA ZONE.....	62
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	63
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	64
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	66
TITRE II : CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG	67
CARACTERE DE LA ZONE.....	67
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	68
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	69
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	69
TITRE III : CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	70
CARACTERE DE LA ZONE.....	70
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	71
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	72
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	74
TITRE III : CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE	75
CARACTERE DE LA ZONE.....	75
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	76
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	76
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	78
TITRE III : CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	79
CARACTERE DE LA ZONE.....	79
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	80

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	81
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	83
TITRE III : CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE	84
CARACTERE DE LA ZONE.....	84
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	85
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	85
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	85
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	86
CARACTERE DE LA ZONE.....	86
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	87
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	89
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	91
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	92
CARACTERE DE LA ZONE.....	92
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	93
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	95
SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	97
ANNEXE 1 -LISTE DES ESPECES LOCALES RECOMMANDEES POUR REpondre AUX OBLIGATIONS DE PLANTATION INDUITES PAR LE REGLEMENT	98
LES ARBRES.....	98
LES ARBUSTES.....	101
LES ARBRISSEAUX	104
LES GRIMPANTES.....	105
ANNEXE 2 -ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	106
ANNEXE 3 -CARTOGRAPHIE DE L’ALEA INONDATION -RUISSELLEMENT PORTEE A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR LES SERVICES DE LA PREFECTURE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PPRI DU PRECONIL	107

PREAMBULE

PORTEE GENERALE ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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

Conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'appréciation de l'ensemble du projet au regard de la totalité des règles qu'il édicte. Les règles d'urbanisme contenues dans les dispositions générales et dans chaque zone s'appliquent à chaque lot de lotissement ainsi qu'à chaque future division en propriété ou en jouissance de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la Commune de Sainte-Maxime et à toutes les autorisations d'urbanisme.

STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

- TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

- **SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**
 - o Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
 - o Article 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
 - o Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
 - o Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
 - o Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - o Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
 - o Article 7 – Stationnement
- **SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**
 - o Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées
 - o Article 9 – Desserte par les réseaux

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Ces différentes zones, secteurs et sous-secteurs figurent sur les documents graphiques du PLU (pièce n° 4.2).

Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, comprennent :

- une zone UA, qui comprend un secteur UAa
- une zone UB, qui comprend un secteur UBh et un sous-secteur UBha
- une zone UC, qui comprend un secteur UCh
- une zone UD, qui comprend un secteur UDh et un secteur UDq
- une zone UE, composée de quatre secteurs : UEa, UEc, UEp, et UEt
- une zone UG

Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, comprennent :

- une zone 1AU,
- une zone 1AUE,
- une zone 2AU,
- une zone 2AUE

La zone agricole (A) à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, comprend :

- Un secteur Af

La zone naturelle et forestière (N) à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V, comprend :

- un secteur Nc
- un secteur NL, qui comprend trois sous-secteurs NL1, NL2 et NL3
- un secteur Nv
- un secteur Ne, qui comprend deux sous-secteurs Nes et Ned
- un secteur Ng
- un secteur Nr

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

- les périmètres des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- les espaces boisés classés,
- le périmètre d'attente de projet d'aménagement global,
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- les marges de recul à respecter de part et d'autre de certains cours d'eau et vallons,
- Les linéaires commerciaux à préserver
- les ilots à règles alternatives,
- le patrimoine bâti et paysager à protéger et à conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, qui comprend :
 - o le patrimoine bâti et paysager
 - o Les jardins structurants,
 - o Les espaces verts protégés,
- les secteurs de prescriptions paysagères renforcées,
- les terrains cultivés et espaces non bâtis inconstructibles,

LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

Le lexique national de l'urbanisme pose les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU conservent la possibilité d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Pour faciliter l'usage du règlement, les définitions déclinées dans le lexique sont présentées ci-dessous. Les dispositions générales du PLU de Sainte-Maxime peuvent préciser certaines des définitions de ce lexique. Lorsque c'est le cas, un renvoi vers les dispositions générales le mentionne.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

Un acrotère est l'élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie

Alignement

Un alignement est la limite actuelle ou future entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées. Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie la plus large.

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

Construction existante

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

Egout de toit

Un égout de toit (ou de toiture) correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol

Cf. Dispositions générales

Extension

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

Façade

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

Force d'un arbre

La force désigne la circonférence d'un arbre à 1 mètre du sol.

Gabarit

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

Hauteur

Cf. Dispositions générales

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Niveau

Le niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Il désigne indifféremment un étage, ou un rez-de-chaussée. Les sous-sols sont donc exclus de la définition.

Pleine terre

Cf. Dispositions générales

Recul

Le recul (par rapport à l'alignement) est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Rez-de-chaussée :

Niveau principal d'une construction et situé au plus près du terrain extérieur, naturel ou après aménagement.

Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ADAPTATIONS MINEURES

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation des zones 1AU et 1AUE complètent le règlement et s'imposent aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Pour faciliter la lecture et l'application des règles, le titre 1 « dispositions générales » reprend la structure des 9 articles qui composent les titres 2 à 5 du règlement.

Les règles et les modalités d'application des règles contenues dans les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones, sauf dispositions contraires au sein de chaque zone.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1.1. Catégories de destinations et de sous-destinations

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITIONS Arrêté du 10 novembre 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions et équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements 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.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

1.2. Equipement d'intérêt collectif et services publics

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

Les articles 4 à 9 de chaque zone ne s'appliquent pas à ces constructions, travaux, installations et aménagements.

Ils doivent toutefois respecter les dispositions générales du règlement.

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble du territoire communal, sont interdits :

- à l'exception des campings admis en zone UEt : l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs, soumis à autorisation au titre de l'article R. 421-19 du même code, alinéa c et d ou de l'article R.421-23 du même code, alinéas c et d ;
- les dépôts de véhicules dans les conditions définies aux articles R.421-19-j et R.421-23-e du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

1.4. Marges de recul de part et d'autre des cours d'eau

Les constructions, les clôtures, ainsi que les affouillements et exhaussement de 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, sont interdits :

- Dans une marge de recul de 30 mètres, comptée depuis les hauts de berges, de part et d'autre du fleuve Préconil,
- Dans une marge de recul de 10 mètres, comptée depuis les hauts de berges, de part et d'autre des autres cours d'eau, vallons secs et talwegs.

A défaut de haut de berge identifiée, les marges seront comptées à partir de l'axe d'écoulement du cours d'eau, vallon sec ou talweg sur le profil considéré.

Ces marges pourront toutefois être ramenées à 10m pour le Préconil et à 5m pour les autres cours d'eau, pour les exceptions citées ci-après :

- Les ouvrages d'infrastructures et de réseaux, d'utilité publique (eau, énergie, télécommunication, voirie, etc.), ainsi que leurs équipements, aux conditions de :
 - o ne pas aggraver les risques sur les biens et les personnes, et ne pas faire obstacle à l'écoulement de la crue,
 - o prendre toutes les dispositions constructives permettant de supporter sans dommage structurel la crue de référence, et si possible de maintenir un fonctionnement normal de celle-ci.
- Dans le cas de travaux prévus en application de l'article L.562-1 II 4° du code de l'environnement.
- Les ouvrages de franchissement (pont, ponceau, dalot, etc.) sous réserve de dispositions constructives garantissant la non-aggravation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes.
- Les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, notamment ceux de nature à réduire les risques, et/ou réalisés dans le cadre d'un projet collectif de protection contre les inondations.
- Les projets nouveaux situés en dent creuse ou dans l'alignement d'un front bâti existant du côté berge.
- Les changements de destination, s'ils entraînent une diminution de la vulnérabilité.
- Les clôtures garantissant la transparence hydraulique.
- Dans le cas particulier où ces marges dépassent les emprises du lit majeur (cas des cours d'eau fortement encaissés).

Ces exceptions ne seront toutefois possibles que sous les réserves suivantes :

- Que le secteur concerné ne soit pas situé dans une zone d'aléa fort ou très fort ou assimilée comme telle (c'est-à-dire en absence de caractérisation de l'aléa, mais dès lors que le risque est connu).
- D'une stabilité de berge suffisante validée par la production d'une étude géotechnique.

1.5. Espaces boisés classés (EBC)

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

2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Voies bruyantes

Dans la bande de part et d'autre des voies bruyantes identifiées dans le Classement Sonore des Voies Bruyantes (CSVb) de la préfecture du Var, les constructions devront être édifiées conformément aux normes réglementaires d'isolation phonique. La liste et la cartographie des voies bruyantes sont intégrées dans les annexes du PLU.

2.2. Zones de Risques

Conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Par ailleurs, en dépit de l'absence de règles définies dans un plan de prévention des risques naturels, le principe de précaution est susceptible d'être appliqué. Conformément aux dispositions de l'article L110-1 du code de l'environnement, le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder

l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable.
L'ensemble des éléments d'information relatifs aux zones de risques sont consultables dans le document communal synthétique sur le site internet de la préfecture du Var (www.var.gouv.fr).

Risque de sismicité

La Commune de Sainte-Maxime est située dans une zone de sismicité 2, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Risque Inondation

La Commune de Sainte-Maxime est soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 février 2001, valant servitude d'utilité publique et annexé au PLU.

Par ailleurs dans l'attente de la révision du PPRI, pour les terrains soumis à un aléa d'inondation identifié par la carte d'aléas débordement et ruissellement annexée au PLU, aucun projet d'aménagement, d'installation ou de construction ne pourra être réalisé sans l'accord du Gestionnaire des cours d'eau (Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez). Les travaux pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières en fonction de l'importance de l'aléa. L'ensemble des éléments d'information sont disponible au service urbanisme de la commune.

Risque submersion marine

La commune de Sainte-Maxime est soumise à l'aléa submersion marine signifié dans le cadre du Porter à connaissance de l'Etat (PAC), par courrier du préfet en date du 13 décembre 2019.

Les parcelles ou parties des parcelles situées en zone basse littorale et concernées par un aléa submersion marine font l'objet de dispositions réglementaires particulières résultant de l'application du porter à connaissance de l'Etat de l'aléa submersion marine.

Les parcelles concernées sont repérées sur la planche risque des documents graphiques.

Sont concernées par le risque submersion les zones UA, UB, UD, UG, NL1, NL2 et NL3. Le tableau ci-dessous établit le lien entre les zones concernées du PLU et le type de zone mentionnées dans le PAC annexé au PLU.

Zone PLU	Type de zones (porter à connaissance)
UA, UG	Zone portuaire
UB	Cote Sableuse
UD	Cote sableuse
NL1	Cote Sableuse
NL2	Zone portuaire
NL3 (Sardinaux)	Côte rocheuse
NL3 (La Batterie)	Côte sableuse

Risque Mouvement de Terrain et de retrait-gonflement des sols argileux

La Commune de Sainte-Maxime est concernée par un risque de retrait-gonflement des sols argileux susceptibles de provoquer des dégradations sur les constructions. Les données sont consultables sur le site internet georisques.gouv.fr.

Les aléas liés au risque mouvement de terrain sont annexés au PLU.

Risque incendie de forêt

La Commune de Sainte-Maxime est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Incendie de Forêt (PPRIF) rendu opposable par anticipation par Arrêté Préfectoral du 18 décembre 2013. Ce PPRIF, valant servitude d'utilité publique, est annexé au PLU. Dans le cas d'un chevauchement entre une zone U ou AU du PLU et une zone rouge du PPRIF, cette zone n'est pas constructible.

Hors zones du PPRIF (zone blanche), les constructions sont autorisées sous réserve de défendabilité au titre de la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI) et de l'accessibilité aux engins de secours.

2.3. Affouillements et exhaussements de sols

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement de sols non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire sont soumis à autorisation d'urbanisme selon les dispositions du code de l'urbanisme. Ceux-ci sont susceptibles d'être interdits s'ils ne respectent pas les préoccupations environnementales définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement ou s'ils sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

2.4. Reconstruction à l'identique

Sauf dispositions contraires aux articles 1 ou 2 du règlement de chaque zone, ou dispositions contraires d'un plan de préventions des risques approuvé, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

2.5. Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Dans le périmètre identifié sur les documents graphique comme périmètre d'attente de projet d'aménagement global, est instituée une servitude d'inconstructibilité pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

Toute nouvelle construction y est interdite.

Sont toutefois autorisés les travaux sur les constructions existantes ayant pour objet leur :

- adaptation,
- changement de destination,
- réfection,
- extension limitée dans la limite de 10 m², en une seule fois, à compter de la date d'approbation du PLU.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Sauf dispositions contraires à l'article 3 de chaque zone, pour les opérations comprenant 6 logements ou plus, une proportion minimale de logements sociaux est imposée. Celle-ci est exprimée dans le tableau suivant.

Zone ou secteur	Pourcentage
UA, UB, UBh,	25%
UC, UCh, UD, UDh, UDq	20%

Ce pourcentage s'applique au nombre de logements arrondi au nombre inférieur ou supérieur le plus proche.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4. Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que

les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Dans ces conditions, les éléments pris en compte par le présent règlement dans le calcul de l'emprise au sol correspondent :

- aux constructions closes et/ou couvertes : les bâtiments, les annexes, les locaux accessoires, les terrasses couvertes,
- aux piscines, aux plages de piscines et aux terrasses non couvertes, dont la surélévation est supérieure à 0,60 mètre),
- aux balcons en saillie.

Ne sont donc pas comptées les autres constructions qui ne dépassent pas du sol naturel de plus de 0,60 mètre : les piscines, plages de piscines, terrasses non couvertes de plain-pied et les voies d'accès.

Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol des constructions correspondantes.

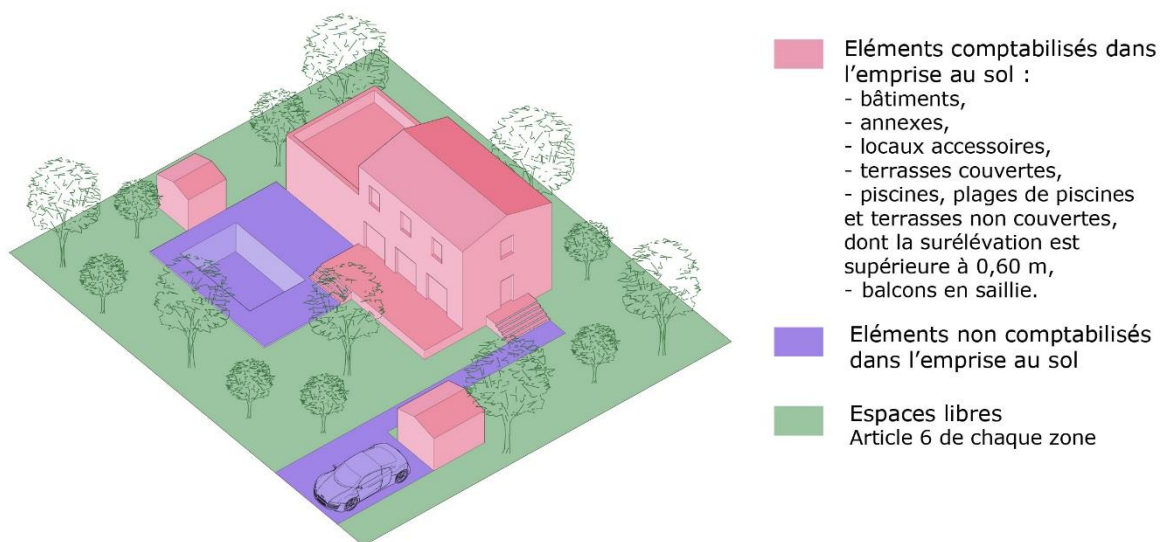


Schéma illustratif de la notion d'emprise au sol

4.2. Surface de plancher et emprise des constructions enterrées

Dans les zones où le règlement autorise les constructions destinées majoritairement à l'habitation et en dehors des secteurs concernés par le risque inondation, il est admis de construire en souterrain, dans limite de l'emprise au sol autorisée dans le cadre d'un projet en aérien.

La surface de plancher est dite souterraine pour la partie de la construction qui est totalement située sous la limite du terrain naturel depuis le sol jusqu'au plafond. Lorsqu'une partie d'un niveau n'est que partiellement enterrée, celle-ci est comptabilisée dans l'emprise au sol admise par les règles de la zone ou du secteur.

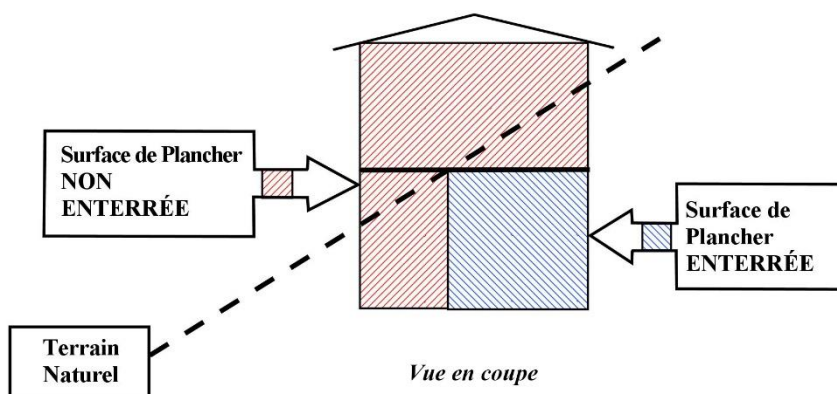


Schéma illustratif de la notion de surface de plancher enterrée

Les constructions réalisées en souterrain (hors garages) doivent :

- être réalisées en totalité en-dessous du terrain et ne pas comporter d'accès ou d'ouvertures vers l'extérieur autres que les organes de ventilation et les systèmes d'apport d'éclairage naturel. Afin de favoriser un éclairage naturel, seuls des puits de lumière ou des cours anglaises, limités à une distance maximale de 1 m à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 1,2 m (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée depuis l'extérieur ; les dimensions intérieures des ouvertures créées ne pourront excéder 60 cm x 80 cm.
- être réalisées en totalité sous l'emprise de la construction principale, hors terrasses et tous débords ;

Dans le cas de garages, les accès, entrées et portes de service sont autorisés. Ils sont limités à un accès et une porte par logement.

Les garages souterrains peuvent être réalisés sous l'emprise des constructions en aérien, dans la limite d'un niveau, sauf pour les immeubles collectifs de plus de 10 logements, programmes hôteliers et bâtiments publics qui pourront présenter plusieurs niveaux de sous-sol exclusivement à usage de parking.

Dans le cas d'opérations comprenant plusieurs immeubles collectifs, les garages souterrains peuvent être autorisés entre les bâtiments et hors de l'emprise des constructions en aérien. Au niveau du sol, ces espaces doivent être plantés.

Dans le cas de programmes hôteliers, les espaces de stationnement ne pourront pas être aménagés sous forme de boîtes fermées.

4.3. Hauteur des constructions

4.3.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée sur l'ensemble de la construction, à partir du point le plus bas de l'ensemble des façades (sur le terrain naturel avant remblais ou le sol excavé le cas échéant) jusqu'au point haut le plus haut de la construction située à l'aplomb, tel que défini ci-après :

- Lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente, la hauteur maximale doit être mesurée à l'égout du toit, c'est-à-dire la ligne basse de la couverture de la construction.
- Lorsque la construction est recouverte d'une toiture-terrasse, la hauteur maximale doit être mesurée au sommet de l'acrotère.

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

Sur les terrains soumis à un risque inondation et sur lesquels le PPRI exige une hauteur minimale de plancher par rapport à la cote de référence, la hauteur des constructions à destination de commerces et d'activités de services, à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics et à

destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est mesurée sur l'ensemble de la construction à partir de cette hauteur minimale de plancher.

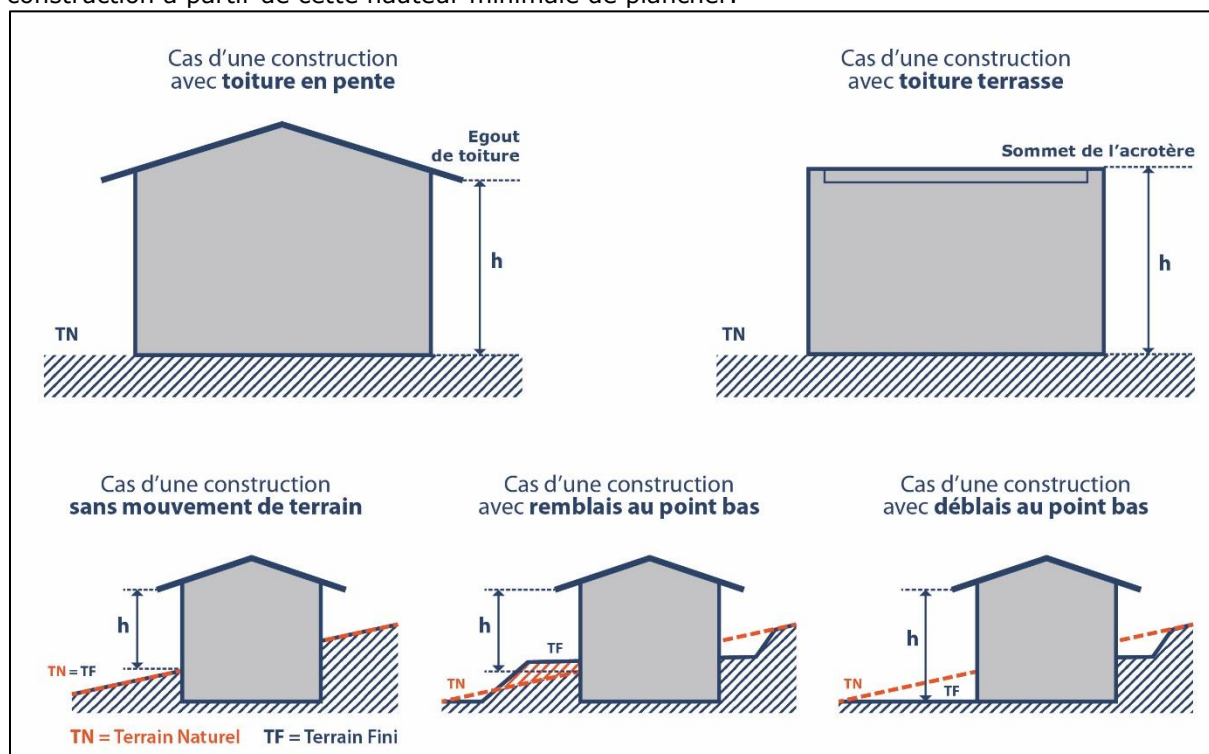


Schéma illustratif des conditions de mesure de la hauteur

4.3.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale indiquée dans chaque zone s'applique aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle de hauteur maximale, des travaux de rénovation, de réhabilitation (exemple : isolation par l'extérieur) et d'aménagement pourront être autorisés sous réserve de ne pas surélever la construction existante.

Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls peuvent être édifiés les toitures et ouvrages techniques indispensables (cheminées, gaines de ventilation, climatiseurs, ouvrages techniques des ascenseurs, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ...) sous réserve du respect des dispositions de l'article 5 de chaque zone. Des aménagements pourront être exigés en vue de réduire leur impact visuel.

Les conditions de mesure et les règles de hauteur maximale indiquées dans chaque zone s'appliquent également aux terrasses en ouvrage attenantes aux constructions, en surplomb du terrain naturel.

4.3.3 Dérogations aux règles de hauteur

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'approvisionnement en électricité (ouvrages haute ou très haute tension) dans l'ensemble des zones, secteurs et sous-secteurs.

4.4. Insertion des constructions dans la pente

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

Les faitages et les façades principaux sont orientés parallèlement aux courbes de niveaux ou aux restanques. Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de

niveau, l'implantation des bâtiments ou niveau doit faire l'objet d'une composition architecturale et paysagère garantissant une parfaite intégration dans le paysage immédiat.

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

La façade des murs de soutènement ne pourra en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel ou excavé, sauf contrainte technique majeure justifiée par une étude géotechnique. Dans le cas de remblais, la hauteur du mur sera mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-delà de 2 m de hauteur, la tenue des terres sera assurée par plusieurs murs de soutènement édifiés en retrait de 2m minimum les uns par rapport aux autres. Les espaces entre les murs devront être plantés (arbres, arbustes, buissons, etc.). Ils devront être réalisés en pierre locales appareillées ou recouvert d'un parement en pierre locales dans les teintes du terrain naturel. Les murs en enrochement cyclopiens et en gabions sont interdits.

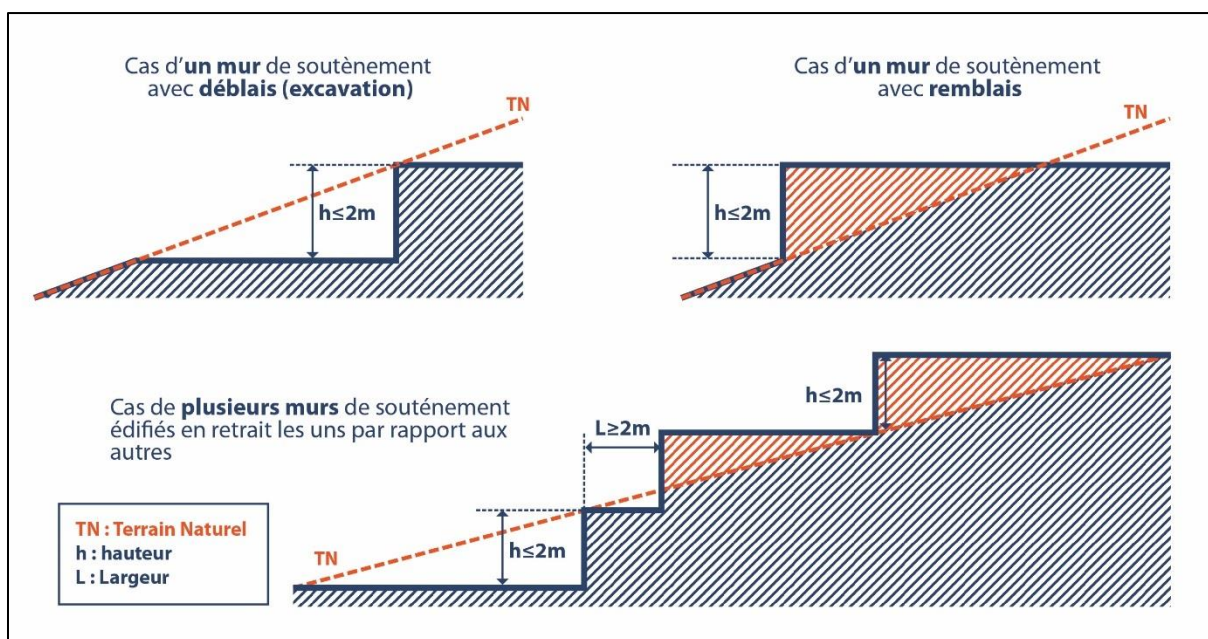


Schéma illustratif des règles de hauteur des murs de soutènement et de leurs conditions de mesures

4.5. Implantation des constructions

4.5.1 - Conditions de mesures

Sauf dispositions contraires à l'article 4 de chaque zone, les distances d'implantation des constructions sont comptées horizontalement à partir du nu extérieur de la façades, modénatures non comprises et des balcons le cas échéant.

4.5.2 - Implantation par rapport aux emprises publiques

Cet article ne s'applique pas aux voies privées auxquelles sont appliquées les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En dehors des zones urbaines et à urbaniser :

Sauf marges de recul figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation au sens de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe du COSMA/CESMA (ER n°1 et 1bis).

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, aux équipements de Défense Extérieure Contre l'Incendie, de Défense des Forêts Contre l'Incendie, aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Par ailleurs, en bordure des RD 74 et RD44, les constructions doivent respecter un recul de :

- De 35 mètres par rapport à l'axe des voies pour les constructions à destination d'habitation,
- De 25 mètres par rapport à l'axe des voies pour les autres constructions.

Dans les zones urbaines et à urbaniser :

Les constructions doivent respecter un recul de :

- o 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 25,
- o 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 74 pour les constructions à destination d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions,
- o 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 559.

4.5.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à toutes les constructions. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour des motifs de sécurité et de desserte d'habitations (circulations, cheminements, escaliers, rampes).

4.5.4 - Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété s'appliquent à toutes les constructions. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises après avis des services compétents dans le cas d'implantation de piscines.

4.5.5 - Dérogations aux règles d'implantation pour les constructions existantes

Sauf dispositions contraires à l'article 4 de chaque zone, des dérogations peuvent être accordées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ne respecteraient pas les règles définies à l'article 4.2 de chaque zone. Ces dernières peuvent faire l'objet :

- de travaux de rénovation,
- de travaux d'isolation thermique par l'extérieur,
- de changement de destination,
- d'extensions et de surélévations dans le prolongement du nu de la façade existante donnant sur la voie et sur la limite séparative.

Les lignes de transports d'électricité « HTB » mentionnés dans la liste des servitudes sont exemptés des règles d'implantation.

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Dispositions générales

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions et aménagements extérieurs soumis à un aléa feu de forêt doivent intégrer des dispositions constructives pour se prémunir contre le risque incendie de forêt et en limiter les conséquences. Ces dispositions sont consultables au près du service urbanisme de la commune. Les gouttières en PVC sont interdites.

5.2. Toitures-terrasses

Sauf dispositions contraires à l'article 5 de chaque zone et sous couvert de possibilité dans le cadre du règlement du PPRIF, les toitures terrasses sont autorisées.

Dans tous les cas, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade).

Les toitures-terrasses non accessibles ou ne faisant l'objet d'une valorisation pour la production d'énergies renouvelables seront obligatoirement végétalisées. Elles présenteront au minimum 20 cm d'épaisseur de terre végétale. Les édicules d'accès à des toitures terrasses, permettant l'entretien et leurs plantations, peuvent être autorisés sous conditions d'être suffisamment intégrés à la conception du bâtiment (façades et toitures) et être de forme simple. L'impact visuel devra être réduit au maximum.

Les toitures-terrasses accessibles devront être prioritairement végétalisées. Les gardes corps des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade.

À ce titre, les constructeurs devront établir un plan de toiture, détaillant l'état précis des surfaces. Dans ce cas, les machineries d'ascenseur devront être en sous-sol et les conduits de ventilation installés en toiture devront être cachés par un système de caisson.

5.3. Palette chromatique

Les couleurs des façades, éléments de façades et menuiseries-serrureries devront être conformes à la palette chromatique consultable sur le site internet de la ville.

Cette palette décline les référentiels couleur à mettre en œuvre en fonction des typologies de construction et du secteur où se situe la construction.

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

5.4. Performances énergétiques

Il appartient au pétitionnaire de fournir les certificats nécessaires justifiant l'application des règles concernant les performances énergétiques.

Constructions neuves

Les performances énergétiques des constructions neuves, soumises à la réglementation thermique 2012, doivent atteindre les performances suivantes, en termes de Besoin bioclimatique (Bbio) et de consommation maximale en énergie primaire annuelle (Cep) :

- pour les logements individuels : Bbio et Cep inférieurs de -15% par rapport à la RT2012,
- pour les logements collectifs : Bbio et Cep inférieurs de -25% par rapport à la RT2012
- pour les autres destinations :
 - o s'agissant des constructions inférieures à 1000 m² de surface de plancher : Bbio et Cep inférieurs de -30% par rapport à la RT2012,
 - o s'agissant des constructions supérieures à 1000 m² : Bbio inférieur de -30% et Cep inférieur de -60% à la RT2012.

Cette règle ne s'applique pas aux exploitations agricoles et forestières, aux industries, aux équipements sportifs et aux maisons de retraite.

Les constructions neuves d'habitation individuelle nécessitant une puissance supérieure à 12kVA doivent atteindre un Besoin bioclimatique (Bbio) inférieur de -20% par rapport à la RT2012 et être un bâtiment à énergie positive c'est-à-dire un bâtiment qui produit plus qu'il ne consomme.

Dans l'habitat collectif, à partir du T3 tous les logements doivent être traversants ou bi-orientés.

Sur toutes les constructions neuves, les protections solaires doivent être adaptées à l'orientation des bâtiments.

Constructions existantes

- Constructions existantes relevant de la réglementation thermique dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m², en cas de demande d'autorisation d'urbanisme :
 - o Pour les constructions à destination d'habitation, le niveau de performance énergétique à atteindre est celui du label BBC Rénovation.
 - o Pour les constructions à destination de commerces et services, à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics et à destination de bureau, le niveau de performance énergétique à atteindre est de -40% par rapport à l'année de référence choisie (2010 à 2019). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions provisoires, aux lieux de cultes et aux bâtiments à usage opérationnel à des fins de défense.

- Constructions existantes, dont la surface de plancher est inférieure à 1000 m² :
 - o En cas de travaux de ravalement et/ou de réfection de toiture et/ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, pour lesquels des travaux d'isolation thermique sont obligatoires, le projet doit respecter les performances énergétiques définies pour les opérations standardisées du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE) correspondant aux travaux réalisés. Les travaux concernés, ainsi que les cas dérogatoires (monuments historiques classés ou inscrits, bâti construits après 2001, etc.), sont définis par le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016, modifié par le décret n° 2017-919 du 9 mai 2017.

 - o En cas de travaux impliquant une isolation par l'extérieur, le porteur projet doit justifier une animation des façades par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas possible, des méthodes respectant le caractère architectural ou patrimonial (ex : enduit isolant) doivent être privilégiées. En outre, le porteur de projet doit démontrer qu'il ne pénalise ni le confort d'été ni la qualité et le renouvellement de l'air intérieur du bâtiment. Le projet doit respecter les performances énergétiques définies pour les opérations standardisées du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE) correspondant aux travaux réalisés. Les travaux concernés, ainsi que les cas dérogatoires (monuments historiques classés ou inscrits, bâti construits après 2001, etc.), sont définis par le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016, modifié par le décret n° 2017-919 du 9 mai 2017.

 - o En cas de travaux de rénovation, d'installation ou de remplacement d'une paroi opaque ou vitrée d'un bâtiment existant, la performance de ce dernier doit respecter les caractéristiques thermiques définies pour les opérations standardisées du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE) correspondant aux travaux réalisés.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'une nouvelle pièce d'un bâtiment d'habitation, de plus de 5 m², en vue de la rendre habitable, il est obligatoire d'installer une isolation des parois opaques conforme aux performances énergétiques définies pour les opérations standardisées du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE).

5.5. Production d'énergies renouvelables

Constructions neuves

Les constructions nouvelles et extensions de plus de 500m² d'emprise au sol à destination de commerces, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet

d'une exploitation commerciale ou les parcs de stationnement publics couverts, doivent intégrer un système de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation. Cette surface est portée à 1 000m² pour les bâtiments à usage destination de bureau.

Ces systèmes porteront à minima sur 30% de la surface de la toiture et 50% des aires de stationnement associées aux bâtiments.

Les opérations et constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m² et qui présentent des besoins importants en eau chaude sanitaire, tels que les logements collectifs, les hébergements hôteliers et touristiques, les résidences pour personnes âgées ou les piscines ouvertes au public) devront produire à minima, l'équivalent de 50% de leurs besoins en eau chaude sanitaire à partir d'une source d'énergie renouvelable.

Constructions existantes

En cas de travaux sur toitures soumis à autorisation d'urbanisme, les bâtiments dont la superficie en toitures-terrasses est supérieure à 500 m² devront être équipés de panneaux photovoltaïques.

Intégration architecturale et paysagère des dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, etc.) doivent être de préférence encastrés dans la toiture des constructions neuves ou des toitures existantes en rénovation. A défaut, ils doivent être positionnés parallèlement à celle-ci et doivent respecter une distance de 15 centimètres maximum entre la face exposée et la toiture.

Dans tous les cas les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent :

- Privilégier les poses symétriques,
- Garder une proportion cohérente entre la surface de la toiture et les panneaux,
- Constituer des alignements avec les ouvertures existantes en façade,
- Eviter les poses près des faîtages, des rives et des gouttières,
- Privilégier les toitures secondaires.

Dans le périmètre de prescriptions paysagères renforcées, les solutions techniques mobilisées devront respecter les couleurs des toitures et être constituées de matériaux non réfléchissants.

5.6. Dispositions particulières au patrimoine bâti et paysager

Le règlement identifie le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques, est détaillée dans le tableau suivant.

Les travaux portant sur les constructions identifiées doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble. Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).

- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques.

En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé.

Numéro PLU	Identification	Adresse	Référence Cadastre
1	L'Arbois	24 et 26 Av. du Général Leclerc	AB0876
2	Eglise	Rue Jean Aicard	AB0230
3	Maison de ville	3 Rue Docteur Porre	AB0229
4*	Les Oursins	5 Av. du Général Leclerc	AB0208
5*	Le Saint Hilaire	25-27 Av du Général Leclerc	AB0204
6*	La Tramontane	21 Av. du Général Leclerc	AB0812
7	Bengata	91 Av. Berthie Albrecht	AD0136
8	Les Bougainvillés Villa	56 Av. Berthie Albrecht	AD1355
9	Les Bougainvillés maison de Jardin	56 Av. Berthie Albrecht	AD1355
10	Château d'eau	Av. Jules Santin	AD0181
11	La Cigalière	70 Av. Berthie Albrecht	AD0166
12	La Féria	63 Av. Berthie Albrecht	AD0261
13	La Fontanière	13 Av. Jules Santin	AD0325
14	La Fourmigue	79 Av. Berthie Albrecht	AD0144
15	Domaine du Grand Hotel	34 Av. Berthie Albrecht	AD0537
16	Lou Caïre Poulit	72 Av. Berthie Albrecht	AD1168
17	Lou Mazet	17 Av. Jules Santin	AD1221
18	Lou Roustidou	78 Av. Berthie Albrecht	AD0315
19	Le Mas du Vallon	2 Av. Jules Santin	AD0161
20	Villa Mitzou	37 Av. Berthie Albrecht	AD0276
21	L'Olivier	5 Av. Jules Santin	AD0165
22	La Pergola	83 Av. Berthie Albrecht	AD0143
23	La Pétaudière	87 Av. Berthie Albrecht	AD0140
24	Terracotta	93 Av. Berthie Albrecht	AD0135
25	Villa Charles	Boulevard Beau Site	AB0986
26	Les Tourelles	5 Boulevard des Cistes	AB0156
27	Hôtel de ville	Boulevard des Mimosas	AB0987
28	Villa Grimaldi	21 Bd des Cistes	AD0205
29	Villa	51 Boulevard des Mimosas	AB0150
30	La Belle Aurore	5 Bd Jean Moulin	0F0486
31	La Croisette	1 Bd Jean Moulin	0F0485
32	Le M'as Coumpré	21 Av. Saint Exupéry	0F3523
33	Villa Mirages	13 Bd Jean Moulin	0F0492
34	Le Pont du Préconil	RN98	
35	Villa Bellevue	14 Av. du Croiseur Le Malin	AF0019

Département du Var
Commune de Sainte-Maxime

Numéro PLU	Identification	Adresse	Référence Cadastre
36	Villa Ajoucadou	8 Rue Montée de la Grande Croisette	0F2773
37	Villa La Civadière	5 Rue Montée de la Grande Croisette	0F0635
38	La Poulidetto	3 Av. de la Montée de la Grande Croisette	0F0634
39	Villa Le Sablier	16 Allée du temple de l'Amour	0F2359
40	Villa Les Terrasses	7 rue Montée de la Grande Croisette	0F0637
41	Villa Va et Vient	47 Rue Montée de la Grande Croisette	0F3539
42	La Grande Pointe	25 Av. Raoul Nordling	0F0995
43	Villa Les Abeilles	25 Av Georges Clemenceau	AB0024
44	La Bravade	Bd Bellevue	AB0078
45	Groupe Scolaire Siméon Fabre	Route du Débarquement	AB0001
46	Les Messugues	9002 Bois Joli	AB0026
47	La Sartane	9003 Bois Joli	AB0027
48	Villa Clinandre	107 Av. Général Leclerc	AE0213
49	Villa Massilia	RN98	AE0357
50	La Vierge Noire	2 Bd des Cactus	AE0912
51	Le Clos de la Madrague	Chemin de la Vierge Noire	AD1294
52	Les Floralties	7 Chemin de la Vierge Noire	AD0088
53	Villa L'Abaïcin	2 Av. Materlinck	AF0093
54	Villa Claré	69 Av. Général Touzet Duvigier	AF0130
55	L'Ermitage	12 Av.Materlinck	AF0992
56	Fontanello	4 Av. De la Nartelle	AF1163
57	Villa Gaia	67 Av. Général Touzet Duvigier	AF0131
58	Villa La Maurine	4 Av. Jean Claude Roussel	AF0671
59	Le Mas des Figues	10 Av. Jean Claude Roussel	AF0112
60	Villa Mar Mauro	2 Av. Jean Claude Roussel	AF0786
61	Le Mas de la Musardise	12 Av. Jean Claude Roussel	AF1207
62	La Reine Jeanne	76 Av. Général Touzet Duvigier	AF1179
63	Villa Soledad	65 Av. Général Touzet Duvigier	AF0132
64	Villa	Croisement Av. Roi de Camargue et Av. Jean Claude Roussel	AF1003
65	Ancienne Gare de la Nartelle	1 Pl du 2ème Régiment de Cuirassiers	AF0488
66	Le Presbytère Villa	16 Route du Débarquement	AC0040
67	Le Presbytère Garage	16 Route du Débarquement	AC0040
68	Villa L'Aubet	25 Av Général Touzet Duvigier	AE0197
69	Villa Simone	50 Av. Charles de Gaulle	AB0461
70	Le Casino	13 Av. Charles de Gaulle	AB0993
71	Hotel Restaurant Les Palmiers	28 Av. Gabriel Péri	AB0251
72	L'Hostellerie de la Poste	11 Bd. Frédéric Mistral	AB0421
73	Mairie Annexe	Place Pasteur	AB0992
74	Maison provençale moderne	16 Rue Paul Bert	AB0274
76	Deux maisons de ville	56 A, Charles de Gaulles	AB0455
77	Maison de ville avec Restaurant	6 Av.Charles de Gaulles	AB0556
78	Maison de ville avec Restaurant	31 Rue des Maures	AB0409
79	Maison de ville et commerces	5 Place Colbert et 4, place Pasteur	AB0406
80	Maison de ville	110 Av. Charles de Gaulles	AB0235
81	Villa La Motte	54 Av. Charles de Gaulle	AB0458
82	Le Nautic	90 Av.Charles de Gaulles	AB0443
83	Le Palais des Sirènes	44 Av. Charles de Gaulle	AB0471

Numéro PLU	Identification	Adresse	Référence Cadastreale
84	Le Palais du Soleil	2 rue de Verdun	AB0483
85	Immeuble	3 Place des Sarazins	AB0399
86	Le Splendid Azur	4 Avenue de Lattre de Tassigny	AB0956
87	Transformateur Electrique	Rue Léon Gaumont	AB0342
88	Deux maisons de ville	58 Av Charles de Gaulles	AB0456
89	La Palmeraie	67 Av Berthie Albrecht	AD1382
90	Villa Le Sans Soucis	50 Av. Berthie Albrecht	AD572
91	Hotel Voyageur Beau Site	12 Av. des Cistes	AD1529

Conformément aux dispositions de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les bâtiments mentionnés par une astérisque(*) sont pour partie situés sur le domaine public maritime. Les règles relatives à la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble pourront faire l'objet de dérogation sur les parties comprise sur le DPM afin d'en favoriser la libération.

5.7. Dispositions particulières au patrimoine paysager

Jardins structurants

Le règlement identifie le patrimoine des jardins structurants, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier. Cette identification, localisée sur les documents graphiques, est détaillée dans le tableau suivant.

Les aménagements ou constructions autorisés dans la zone peuvent être réalisés sous conditions qu'ils ne modifient pas le tracé et le style (ordonnancement) du jardin et qu'ils n'en perturbent pas l'esthétisme. Les aménagements spécifiques doivent être conservés sans modification de leur aspect extérieur. Les travaux engagés à proximité ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces.

Les arbres doivent être maintenus en place, sauf justification d'abattage en raison de leur état phytosanitaire. La suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (hauteur du sujet et dimensionnement du houppier arrivés à maturité).

Les seuls aménagements possibles dans les limites du jardin, hormis autres plantations de pleine terre, sont la réalisation d'allées et de terrasses sans affouillement de sol.

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

Numéro PLU	Identification	Adresse	Références cadastrales
1	Les Cistes	18 Boulevard des Cistes	AD1491 / AD 1492
2		3 boulevard des Cistes	AD1552 / AD 1460 /AD1551 / AD1550 : AD1087
3		8 boulevard beau site	AD1087
4	Les Tourelles	2 boulevard des Cistes	AB0155
5		56 avenue Berthie Albrecht	AD1335
6	La Bastide Florence	1 avenue Théodore Aubanel	AF1145 : AF1146 / AF0155
7	Mas de la Musardise	12 avenue Jean Claude Roussel	AF1207, AF 1208, AF 0154, AF 0113, AF 0111

8	Le mas des Figes	10 avenue Jean Claude Roussel	AF0111/AF0113
9	Villa Bellevue	14 avenue du Croiseur Léger le Malin	AF0018 / AF0017 / AF0016/ AF0022 / AF0020 /AF021 / AF0019
10		Moyenne Corniche	AH0052 / AH0053 / AH 0344 / AH 0145
11		Boulevard Sara	AH 0143
12		7 et 9 avenue de la Corniche supérieure	AH0134 / AH0132
13		Boulevard Sara	AH1167
14	Tanagra	92 Route Nationale 98	/ AH0971 /AH0972

Espaces verts protégés

Les documents graphiques localisent les espaces verts protégés à préserver, restaurer et requalifier.

Ils doivent être constitués par des espaces de pleine terre plantée ou à planter et par des arbres de haute tige. Au sein de ces espaces, seule peut-être admise une minéralisation nécessaire à l'organisation de l'accès des constructions sur la parcelle.

Les arbres doivent être maintenus en place, sauf justification d'abattage en raison de leur état phytosanitaire. La suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (hauteur du sujet et dimensionnement du houppier arrivés à maturité).

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme espace vert protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

5.8. Secteurs de prescriptions paysagères renforcées

Les documents graphiques identifient des secteurs de prescriptions paysagères renforcées au sein desquels s'appliquent des dispositions réglementaires particulières.

5.9. Clôtures

En application de la délibération du conseil municipal n° 17037 du 26/04/2017, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, sauf dans le cas de clôtures liées aux activités agricoles et forestières.

Les clôtures doivent être traitées de manière qualitative et participer du paysage urbain perceptible depuis les voies publiques et privées. Elles ne doivent pas constituer des structures minérales intégralement opaques masquant les paysages lointains ou de proximité.

Le traitement des clôtures au sol doit garantir une perméabilité aux eaux de ruissellement.

Elles doivent s'intégrer en harmonie avec le tissu urbain dans lequel elles se situent et avec le style architectural des constructions auxquelles elles sont rattachées.

Sauf dispositions contraires à l'article 5.3 du règlement de chaque zone, les clôtures pourront comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, tolérée jusqu'à 0,80 mètre pour des motifs techniques dûment justifiés. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres au-dessus du sol reconstitué. La hauteur étant mesurée par rapport au niveau de l'emprise publique ou du terrain naturel avant travaux pour les limites séparatives privées.

Sauf dispositions contraires à l'article 5.3 du règlement de chaque zone, les clôtures sur voies et emprises publiques ou privées seront constituées au choix par les dispositifs suivants, éventuellement combinés :

- Haies vives d'essences locales mélangées,
- Grillages doublés d'une haie vive d'essences locales mélangées,
- Éléments de ferronnerie,
- Éléments de bois.

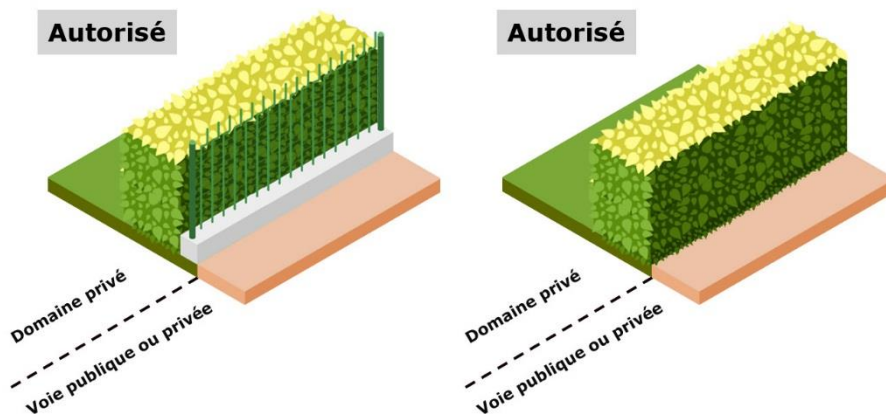


Schéma illustratif : cas d'une clôture constituée d'un grillage doublé d'une haie (à gauche) et d'une clôture constituée d'une haie simple (à droite)

L'aspect final doit rester végétal, les clôtures en bois ou métal doivent être ajourées et doublées de haie végétales variées d'essences locales ou de plantations. Elles peuvent éventuellement être implantées en retrait d'une bande végétale.

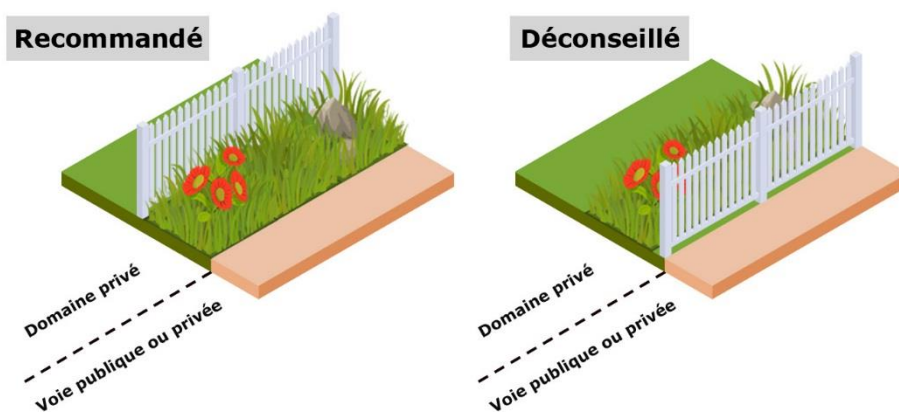


Schéma illustratif : cas d'une clôture constituée d'un élément de bois, implantée en retrait d'une bande végétale (recommandé) et cas d'une clôture constituée d'un élément de bois, implantée en limite (déconseillé)

Les murs pleins ou autres dispositifs opaques sont interdits en limite des voies et emprises publiques et en limite des voies de desserte privées. Ils peuvent toutefois être implantés en retrait des limites, à condition d'être dissimulés par des plantations.

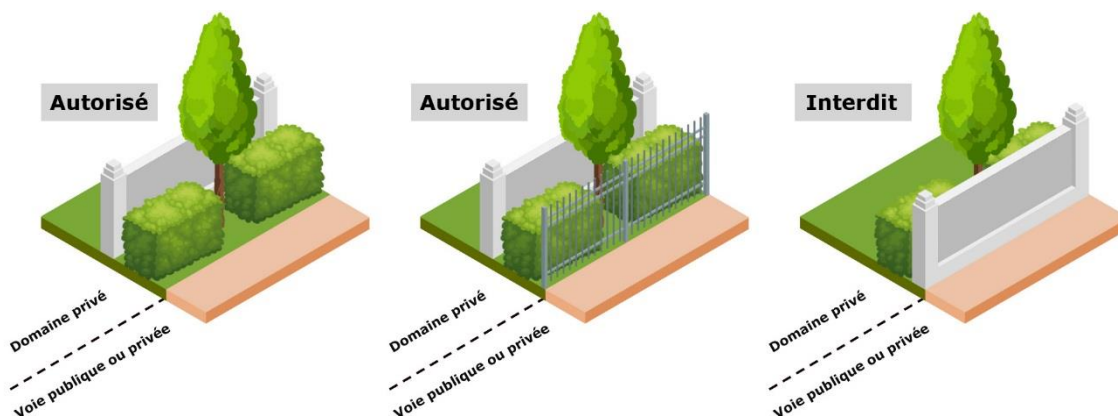


Schéma illustratif : cas d'une clôture constituée d'une haie et d'un mur en retrait (autorisé), cas d'une clôture constituée d'un élément de ferronnerie doublé d'une haie et d'un mur en retrait (autorisé) et cas d'une clôture constituée d'un mur plein en limite (interdit)

Les clôtures présentant les aspects suivants sont interdites : panneaux ajourés en béton moulé dits "décoratifs", éléments rapportés tels que les bâches tendues, les plaques ondulées ou nervurées en tôle ou en plastique, les haies végétales artificielles et autres imitations utilisant des matériaux plastiques.

6. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1. Espaces libres

Les espaces libres sont constitués par :

- les espaces verts plantés ou à planter de pleine terre, qui correspondent à une surface qui doit être plantée et maintenue en pleine terre. Aucune construction, installation ou aménagement n'y est autorisé, y compris en sous-sol, sauf bassins de rétention des eaux pluviales enterrés et ouvrages de défense extérieure contre l'incendie, à condition que la hauteur de terre qui les recouvre soit d'au minimum 0,60 mètre.
- Les espaces perméables ou non, plantés ou non (voies, allées, plages de piscine, terrasses de moins de 60 cm de haut, stationnement, etc.).

En cas de division d'un terrain bâti, la règle fixant un pourcentage minimal d'espaces verts plantés ou à planter de pleine terre, à l'article 6 de chaque zone, doit être maintenue sur la parcelle conservant le bâti existant.

6.2. Plantations riveraines et haies vives hors agglomération

Hors agglomération, au sens du code de la route, en bordure du domaine public routier départemental, les propriétaires riverains sont tenus de respecter, pour les plantations, les distances ainsi définies :

- 3,00 m pour les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 2 m,
- 2,00 m pour les autres.

Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

Le Département peut imposer des prescriptions particulières par arrêté du Président du Conseil Départemental vis-à-vis des propriétaires :

- dans le cadre de la politique d'amélioration de la sécurité routière concernant les obstacles latéraux;
- à proximité d'un carrefour ou d'un virage.

6.3. Palette végétale

Les essences végétales devront être conformes à la palette végétale annexée au règlement. Les plantations devront faire l'objet d'une diversification des essences pour limiter les concentrations d'espèces à fort pouvoir allergisant.

6.4. Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine

Ce classement protège les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques en zone urbaine et les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

6.5. Continuités écologiques et clôtures

Les clôtures doivent intégrer des dispositifs perméables pour la circulation de la petite faune :

- dans les zones agricoles, naturelles et forestières et à leurs abords,
- dans les EBC et à leurs abords,

- en limite des marges de reculs définies à l'article 1.4 des dispositions générales.

7. Stationnement

7.1. Dispositions générales et modalités

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors de voies publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteurs, livraisons). Les places de stationnement devront être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L151-33 du Code de l'urbanisme. Pour les projets dont la destination n'entre dans aucune de celles énumérées ci-après, le nombre d'emplacements des stationnements sera déterminé en fonction de la destination la plus proche par assimilation et compte tenu des particularités propres de la fréquentation.

Le nombre d'emplacements est arrondi au nombre inférieur ou supérieur le plus proche.

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

Dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, les aires de stationnement ne seront exigées que pour la surface de plancher supplémentaire. Dans le cas de changement partiel ou total de destination de la construction, les aires de stationnement seront calculées en fonction des présentes normes et des usages nouveaux de l'immeuble.

7.2. Principales caractéristiques des places des stationnement des véhicules motorisés

Sauf contrainte technique dûment démontrée au moyen d'une étude spécifique, les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

Dans tout programme ou opération de plus de 2 logements, les places de stationnement à l'air libre doivent être drainantes.

Sous couvert de possibilité dans le cadre du règlement du PPRIF, les places de stationnement doivent être ombragées (arbres de haute-tige, pergolas, ombrières photovoltaïques, etc.).

Dimensions des places de stationnement des véhicules à moteur conçus et construits pour le transport de personnes et ayant au moins quatre roues (catégorie M au sens de l'article R3111-1 du code de la route), dits « véhicules motorisés » : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (5m x 2,5m), complétée des aires de manœuvres suffisantes. L'aire de manœuvre est d'une surface équivalente à la surface de la place sauf en cas de 2 places face à face où l'aire de manœuvre peut être commune.

Dimensions des places de stationnement de véhicules à moteur à deux ou trois roues et quadricycles à moteur (catégorie L au sens de l'article R3111-1 du code de la route), dits « deux-roues motorisés » : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,3m x 1,2m, complétée des aires de manœuvres suffisantes.

7.3. Normes de stationnement des véhicules motorisés

Sauf dispositions contraires dans les articles 7 de chaque zone, les normes de stationnement minimales pour les véhicules de catégorie M et L au sens de l'article R311-1 du code de la route, sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière		En fonction des caractéristiques du projet
Habitation	Logement	<p>Catégorie M : 2 places par logements + 1 place de stationnement visiteurs tous les 2 logements pour les opérations et les logements collectifs Logement social : 1 place par logement</p> <p>Catégorie L : 1 place de stationnement par logement pour les opérations et les logements collectifs</p>
	Hébergement	En fonction des caractéristiques du projet
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	<p>Catégorie M :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la surface de vente est inférieure à 2 500 m² : soit 12 places pour 100 m² de surface de plancher, soit 19 places pour 100 m² de surface de vente. - lorsque la surface de vente est comprise entre 2 500 m² et 5 000 m² : soit 11 places pour 100 m² de surface de plancher, soit 15 places pour 100 m² de surface de vente. - lorsque la surface de vente est comprise entre 5 000 m² et 10 000 m² : soit 9 places pour 100 m² de surface de plancher, soit 14 places pour 100 m² de surface de vente.

		<p>Le choix de mode de calcul par rapport à la surface de vente ou à la surface de plancher se portera, à la suite d'un arbitrage de la ville, sur la solution la plus adaptée aux besoins du projet et qui génère le moins de report sur les voies et emprises publiques.</p> <p>Catégorie L : A partir de 500 m² de surface de plancher, 6 places et au-delà de 12 places catégorie M, une place supplémentaire par tranche entamée de 12 places catégorie M.</p>
	Restauration	<p>Catégorie M : 1 place pour 5 m² de salle de restauration</p>
	Commerce de gros	<p>Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et les stationnements des véhicules de livraison, de services, du personnel, ainsi que ceux de la clientèle.</p>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Catégorie M : 1 place pour 4 places d'accueil</p>
	Hébergement hôtelier et touristique	<p>Catégorie M : Pour les hôtels classés : 1 place par chambre + 5 places de services + 1 place pour 10 m² de salle de restauration</p> <p>Pour les résidences de tourisme : 2 places par unité + 5 places de services + 1 place pour 10 m² de salle de restauration</p>
	Cinéma	<p>Catégorie M : 1 place de stationnement pour 5 fauteuils</p> <p>Catégorie L : 1 place et au-delà de 6 places catégorie M, une place supplémentaire par tranche entamée de 6 places catégorie M.</p>
Equipement d'intérêt collectif et services publics		<p>Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et les stationnements des véhicules de livraison, de services, du personnel, ainsi que ceux des usagers et visiteurs.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et les stationnements des véhicules de livraison, de services, du personnel, ainsi que ceux de la clientèle.</p> <p>Pour les espaces affectés à des bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux</p>
	Entrepôt	
	Bureau	<p>Catégorie M : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux</p> <p>Catégorie L : 1 place et au-delà de 6 places catégorie M, une place supplémentaire par tranche entamée de 6 places catégorie M</p>

	Centre de congrès et d'exposition	Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et les stationnements des véhicules de livraison, de services, du personnel, ainsi que ceux des usagers et visiteurs.
--	--	--

7.4. Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos doit être aménagé dans un (ou plusieurs) local accessoire. Celui-ci doit être sécurisé et facilement accessible. Il doit être situé en rez-de-chaussée, intégré à la construction principale ou en annexe. Sa surface ne doit pas être inférieure à 5 m².

Le stationnement des vélos destinés aux visiteurs peut être réalisé à l'air libre sur du mobilier urbain prévu à cet effet. La surface d'une place visiteur ne doit pas être inférieure à 1 m².

Destination « habitation » :

Dans les logements collectifs, il est exigé a minima 1,5 m² par logement jusqu'au T2 et 3 m² à partir du T3 pour le stationnement des vélos.

En complément pour les visiteurs il est exigé a minima 2 places supplémentaires et au-delà de 10 logements une place supplémentaire par tranche entamée de 10 logements.

Sous-destination « bureaux » :

Il est exigé a minima 1,5% de la surface de plancher totale pour le stationnement des vélos.

En complément pour les visiteurs il est exigé a minima 2 places supplémentaires et au-delà de 10 places de véhicules motorisés une place supplémentaire par tranche entamée de 10 places de véhicules motorisés.

Destination équipement d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé a minima 1 place de vélo par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

En complément pour les visiteurs, il est exigé a minima 2 places supplémentaires et au-delà de 300m² 1 place supplémentaire par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher.

Sous-destination artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

A partir de 500 m² de surface de plancher, il est exigé a minima 10 places pour le stationnement des vélos et au-delà de 10 places de véhicules motorisés une place vélo supplémentaire par tranche entamée de 10 places de véhicules motorisés.

Sous-destination cinéma:

Il est exigé a minima 1 place pour le stationnement des vélos par tranche entamée de 10 places assises.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

L'autorisation d'urbanisme 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 de la construction ou de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de cet 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 selon l'avis du gestionnaire de voirie.

Le long des voies publiques, les ouvrants des portails ne doivent pas empiéter sur le domaine public et doivent permettre le stationnement d'un véhicule hors de la plateforme routière, des trottoirs et des accotements.

La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité et de visibilité.

Dans tous les cas, le profil en travers de la chaussée des nouvelles voies ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour (raquette de retournement d'un diamètre de 12 mètres ou un T dont les branches mesurent 7 mètres).

Dans le cas d'une opération créant une voie en impasse, si le terrain d'assiette de l'opération est bordé par plusieurs voies publiques, la création d'un maillage piétonnier permettant la circulation d'une voie publique à l'autre est obligatoire (Cf. Schéma ci-dessous).

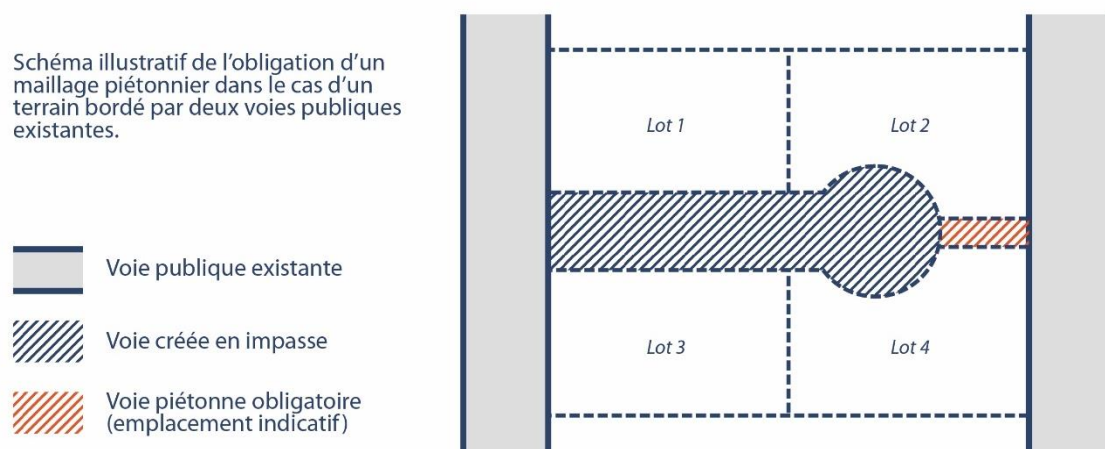


Schéma illustratif de l'obligation de création d'un maillage piétonnier

9. Desserte par les réseaux

9.1. Dispositions générales

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

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

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

9.2. Eau potable

Le raccordement de toute construction au réseau de distribution public est la règle de base. Il est obligatoire en zones urbaines et zones à urbaniser. Ce raccordement doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions autorisées, notamment en zone agricole et naturelle, peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent selon réglementation en vigueur relative à ces dispositifs.

9.3. Eaux usées

Le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif est la règle de base. Il est obligatoire en zones urbaines et zones à urbaniser. Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau de collecte public dans les conditions prévues au Schéma Directeur d'Assainissement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations pluviales, fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les eaux industrielles doivent être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau d'assainissement, notamment dans les cas prévus au Schéma Directeur d'Assainissement :

- les eaux usées doivent être renvoyées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain, des puits et forages et l'exclusion des zones trop pentues.
- les eaux résiduaires doivent être épurées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré, conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires.
- l'évacuation des eaux résiduaires et des effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite.

9.4. Eaux pluviales

Dans les zones où le réseau pluvial public existe, toute nouvelle construction doit être raccordée et en conformité avec le règlement communal d'assainissement pluvial. Le règlement pluvial intègre des fiches descriptives et un outil de dimensionnement des dispositifs préconisés, et précise les types de dispositifs interdits sur la commune tels que les « puits perdus » et les « bassins à pneu ». Les noues sont autorisées.

Les eaux pluviales doivent être collectées et conduites dans les caniveaux, fossés ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

Aucun rejet polluant ne doit être collecté dans les réseaux d'eaux pluviales (y compris les cours d'eau et fossés).

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales, sauf les eaux de lavage des filtres (encore appelées « eaux de contre-lavage »), qui doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La collecte des eaux pluviales peut être assurée par des dispositifs de rétention dispensés de raccordement au réseau pluvial sous réserve d'une justification par une étude hydraulique.

9.5. Ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol concernées doivent respecter les dispositions du règlement de service de collecte des ordures ménagères, approuvé par la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez.

9.6. Réseaux numériques

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

TITRE II : CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la ville historique et ses développements plus récents. Elle correspond à la zone urbaine du centre-ville destinée à la mixité des fonctions

Elle est concernée par un risque inondation et un risque submersion marine.

Elle comprend un secteur UAa, qui correspond au centre ancien.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans l'ensemble de la zone UA, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Industrie
- Entrepôt

Sont par ailleurs interdits les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur supérieure à un mètre en cas d'exhaussement, ou d'une profondeur supérieure à un mètre en cas d'affouillement, quelle que soit leur surface, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Article UA-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis à un risque inondation :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI).

Dans les secteurs soumis à un risque submersion marine :

Cf. Article 2.2 des dispositions générales.

Article UA-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

De part et d'autre des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux de commerces et activités de services situés en rez-de-chaussée, existants à la date d'approbation du PLU, est interdit.

Par ailleurs, de part et d'autre de ces linéaires, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions doivent être affectés à des locaux à destination de commerces et activités de services.

Pour les opérations comprenant 6 logements ou plus, une proportion minimale de logements sociaux est imposée, dans les conditions prévues dans les dispositions générales.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 - Hauteur

Dans la bande de 15 mètres de profondeur visée au 4.2 du présent article, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres et 3 niveaux. Elle peut être portée à 12 mètres et 4 niveaux, si le dernier niveau est en retrait d’au moins trois mètres par rapport à l’alignement sur voies et emprises publiques.

En cas de local commercial en rez-de-chaussée, dans la bande de 15 mètres de profondeur visée au 4.2 du présent article, la hauteur maximale peut être majorée d’un mètre au bénéfice exclusif du rez-de-chaussée.

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur visée au 4.2 du présent article, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à 1 mètre de l’alignement des voies publiques existantes ou futures, ou à la limite qui s’y substitue. Cette marge de recul doit être plantée, conformément aux dispositions de l’article UA6.

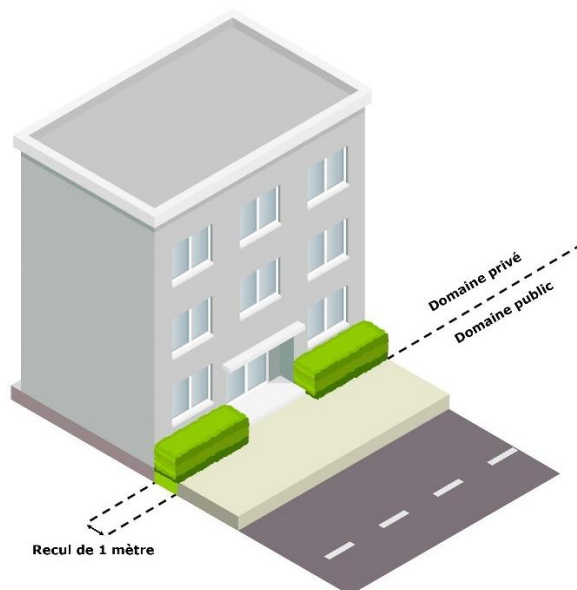


Schéma illustratif : Marge de recul plantée en zone UA

Dans le secteur UAa, cette marge de recul ne s'applique pas.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en ordre continu de l'une à l'autre des limites qui joignent une voie (limites latérales), dans une bande de 15 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ou le cas échéant mesurée depuis la marge de recul définie au 4.2.1.

Au-delà de la bande de 15 mètres, lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur la limite séparative, elles devront être éloignées de celle-ci, d'une distance minimum de 5 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article UA-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les balcons en saillie surplombant une voie (publique ou privée) ne peuvent être admis qu'à partir d'une hauteur de 6 mètres à compter du niveau de la voie. Ils ne doivent pas dépasser la façade de plus de 10% de la largeur de la voie, leur profondeur ne devant pas excéder 1,5 mètre. La fermeture et l'occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades principales et sur les façades sur rues.

Les gaines de ventilation devront être réalisées à l'intérieur de la construction et aucune gaine ne sera installée en façade.

L'installation des paraboles en façade est interdite.

La pose de climatiseurs et pompes à chaleur est interdite en façade, y compris sur les balcons et les loggias. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, seuls les appareils de climatisation peuvent être admis en façade à condition d'être encastrés sans débord de celle-ci, sans écoulement et rendus invisibles depuis la voie publique par un dispositif décoratif (grille, persienne, caillebotis ou équivalent).

D'autre part, les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

5.2.2 – Toitures

Les toitures doivent être à deux, trois ou quatre pentes comprises entre 25 et 35%, couvertes par des tuiles canal vieilles ou vieilles, en gorge et en couvert. En dehors du secteur UAa, les tuiles romanes sont autorisées pour les immeubles collectifs.

La surface couverte en tuiles doit représenter a minima 70% de la surface totale de la toiture du bâtiment.

Des parties de bâtiment, couvertes avec un toit à une pente, accolées à un mur, dites "appentis" peuvent être admises si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles sont adossées.

Dans le cas où un bâtiment existant est couvert par des tuiles mécaniques d'un autre type que celles indiquées ci-dessus, une réfection partielle ou une petite extension pourront être couvertes du même type de tuiles pour rester en harmonie.

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux et si elles ne représentent pas plus de 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment.

La surface cumulée des panneaux (solaires photovoltaïques ou thermiques) ne devra pas représenter plus de 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment, plafonnée à 40 m² par immeuble. Les panneaux doivent être positionnés harmonieusement, en lien avec la composition d'ensemble de la façade.

Dans le secteur UAa, les panneaux solaires photovoltaïques sont interdits. Les panneaux solaires thermiques sont autorisés à conditions de ne pas dépasser 2m² par immeuble et d'être positionnés harmonieusement, en lien avec la composition d'ensemble de la façade.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article UA-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

La marge de recul définie au 4.2 doit être plantée d'essences locales ou adaptées au climat méditerranéen. Le gabarit des plantations devra être adapté en fonction des usages et destination des rez-de-chaussée.

Les surfaces libres de toute construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être entretenus et plantés à raison d'un arbre minimum pour 50 m² de surface au sol.

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations à raison d'un arbre minimum pour trois emplacements.

6.2 – Part minimale de surface des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre

Non réglementé.

Article UA-7 – Stationnement

Les règles de prise en compte du stationnement sont définies par les dispositions générales du présent règlement. Toutefois, dans le cas de travaux sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, sans augmentation de la surface de plancher, ni du nombre de logements, il ne sera pas exigé de place de stationnement supplémentaire par rapport au nombre de places existantes, et ce même pour une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas les règles de stationnement.

Dans les îlots de règles alternatives Aristide Briand Nord, Aristide Briand Sud, Clémenceau et 8 Mai, identifiés sur les documents graphiques, il n'est pas imposé de normes de stationnement.

Dans le secteur UAa, il n'est pas imposé de norme de stationnement.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés, conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Article UA-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

TITRE II : CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la périphérie du centre-ville. Elle comprend les extensions denses le long de la plaine du Préconil et des secteurs de renouvellement urbain.

Elle est concernée par un risque inondation.

Elle comprend un secteur UBh, à vocation d'habitat, où un potentiel de renouvellement urbain est identifié et un sous-secteur UBha sur le quartier Figuière-Féré.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans l'ensemble de la zone UB, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Industrie
- Entrepôt

Sont par ailleurs interdits les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur supérieure à un mètre en cas d'exhaussement, ou d'une profondeur supérieure à un mètre en cas d'affouillement, quelle que soit leur surface, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Dans le secteur UBh et le sous-secteur UBha, sont également interdites les destinations suivantes :

- Commerce et activités de services

Article UB-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis à un risque inondation :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI).

Article UB-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations comprenant 6 logements ou plus, une proportion minimale de logements sociaux est imposée, dans les conditions prévues dans les dispositions générales.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L’emprise au sol maximale est fixée à 35 % de l’unité foncière.
Pour les hôtels classés (hors résidences hôtelières), l’emprise au sol maximale est fixée à 50% de l’unité foncière.

Dans le secteur UBh et le sous-secteur UBha, l’emprise au sol maximale est fixée à 30% de l’unité foncière.

Dans le secteur UBh et le sous-secteur UBha, pour les hôtels classés (hors résidences hôtelières), l’emprise au sol maximale est fixée à 45% de l’unité foncière.

4.1.2 - Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres et 3 niveaux. Elle peut être portée à 12 mètres et 4 niveaux, si le dernier niveau est en retrait d’au moins trois mètres par rapport à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le sous-secteur UBha, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres et 2 niveaux.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf marges de recul identifiées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu’une voie privée est intégrée à l’unité foncière, notamment par une servitude de passage, la construction peut s’implanter librement par rapport à cette voie dès lors qu’aucun élément de la construction ne constitue un obstacle à l’usage de la voie.

Les constructions doivent être implantées 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 avec un minimum de 5 mètres, y compris lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l’unité foncière.

Les constructions en limite parcellaire sont interdites, mais peuvent toutefois être autorisée :

- Soit dans le cas d’une construction nouvelle adossée à un bâtiment existant à la limite parcellaire, et à condition que la hauteur de cette construction soit sensiblement égale à celle du bâtiment existant.
- Soit dans le cas d’une construction à usage de garage dont la longueur n’excède pas 10 mètres et dont la hauteur n’excède pas 2,50 mètres à l’égout.

Les constructions en limite parcellaire sont interdites dans le cas de toitures terrasses et lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l’unité foncière.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres

Article UB-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les balcons en saillie surplombant une voie (publique ou privée) ne peuvent être admis qu'à partir d'une hauteur de 6 mètres à compter du niveau de la voie. Ils ne doivent pas dépasser la façade de plus de 10% de la largeur de la voie, leur profondeur ne devant pas excéder 1,5 mètre. La fermeture et l'occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades principales et sur les façades sur rues.

Les gaines de ventilation devront être réalisées à l'intérieur de la construction et aucune gaine ne sera installée en façade.

L'installation des paraboles en façade est interdite.

La pose de climatiseurs et pompes à chaleur est interdite en façade, y compris sur les balcons et les loggias. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, seuls les appareils de climatisation peuvent être admis en façade à condition d'être encastrés sans débord de celle-ci, sans écoulement et rendus invisibles depuis la voie publique par un dispositif décoratif (grille, persienne, caillebotis ou équivalent).

D'autre part, les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

5.2.2 – Toitures

Les toitures doivent être à deux, trois ou quatre pentes comprises entre 25 et 35%, couvertes par des tuiles canal vieilles ou vieilles, en gorge et en couvert. Les tuiles romanes sont autorisées pour les immeubles collectifs.

Dans le cas de toitures en pente, la surface couverte en tuiles doit représenter a minima 70% de la surface totale de la toiture du bâtiment.

Des parties de bâtiment, couvertes avec un toit à une pente, accolées à un mur, dites "apprentis" peuvent être admises si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles sont adossées.

Dans le cas où un bâtiment existant est couvert par des tuiles mécaniques d'un autre type que celles indiquées ci-dessus, une réfection partielle ou une petite extension pourront être couvertes du même type de tuiles pour rester en harmonie.

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux. Leur surface ne pourra dépasser 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article UB-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre minimum par tranche de 50 m² entamée de surface d'espaces libres.

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements.

Pour toute opération de lotissement de plus de 10 lots ou de construction de plus de 10 logements, il doit être prévu 5 m² d'espaces de jeux par lot ou logement, aménagés dans un espace commun.

6.2 – Part minimale de surface des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre

La superficie des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre doit couvrir :

- En zone UB, au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.
- En secteur UBh et sous-secteur UBha, au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article UB-7 – Stationnement

Cf. Article 7 des dispositions générales.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés, conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Article UB-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

TITRE II : CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à la périphérie du centre historique. Elle comprend des quartiers résidentiels majoritairement pavillonnaires.

Elle est concernée par un risque inondation et par un risque incendie de forêt.

Elle comprend un secteur UCh à vocation d'habitat.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans l'ensemble de la zone UC, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Industrie
- Entrepôt

Dans le secteur UCh, sont également interdites les destinations suivantes :

- Commerce et activités de services

Sont par ailleurs interdits les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur supérieure à un mètre en cas d'exhaussement, ou d'une profondeur supérieure à un mètre en cas d'affouillement, quelle que soit leur surface, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Article UC-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UC, sauf secteur UCh, les commerces et activités de services sont autorisés dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI).

Dans les secteurs soumis à un risque incendie de forêt :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRIF).

Article UC-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations comprenant 6 logements ou plus, une proportion minimale de logements sociaux est imposée, dans les conditions prévues dans les dispositions générales.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L’emprise au sol maximale est fixée à 20% de l’unité foncière et est plafonnée à 400 m² par unité foncière.

Pour les hôtels classés (hors résidences hôtelières), l’emprise au sol maximale est fixée à 30% de l’unité foncière, sans plafond.

4.1.2 - Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres et 1 niveau.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 7 mètres et 2 niveaux sur 60% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, annexes (accolées ou non) non comprises.

La hauteur totale des constructions, comptée du point le plus bas de toutes les façades au point le plus haut de toutes les façades, ne peut excéder 10 mètres.

Pour les hôtels classés (hors résidences hôtelières), la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf marges de recul identifiées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu’une voie privée est intégrée à l’unité foncière, notamment par une servitude de passage, la construction peut s’implanter librement par rapport à cette voie dès lors qu’aucun élément de la construction ne constitue un obstacle à l’usage de la voie.

Les constructions doivent être implantées 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 avec un minimum de 5 mètres, y compris lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l’unité foncière.

Les constructions en limite parcellaire sont interdites, mais peuvent toutefois être autorisée :

- Soit dans le cas d’une construction nouvelle adossée à un bâtiment existant à la limite parcellaire, et à condition que la hauteur de cette construction soit sensiblement égale à celle du bâtiment existant.
- Soit dans le cas d’une construction à usage de garage dont la longueur n’excède pas 10 mètres et dont la hauteur n’excède pas 2,50 mètres à l’égout.

Les constructions en limite parcellaire sont interdites dans le cas de toitures terrasses et lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l'unité foncière.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

4.2.4 – Implantation des piscines

Les piscines et plages de piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

Article UC-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les balcons en saillie surplombant une voie (publique ou privée) ne peuvent être admis qu'à partir d'une hauteur de 6 mètres à compter du niveau de la voie. Ils ne doivent pas dépasser la façade de plus de 10% de la largeur de la voie, leur profondeur ne devant pas excéder 1,5 mètre. Dans les logements collectifs, la fermeture et l'occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades principales et sur les façades sur rues.

L'installation des paraboles en façade est interdite.

Dans les logements collectifs, la pose de climatiseurs et pompes à chaleur est interdite en façade, y compris sur les balcons et les loggias. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, seuls les appareils de climatisation peuvent être admis en façade à condition d'être encastrés sans débord de celle-ci, sans écoulement et rendus invisibles depuis la voie publique par un dispositif décoratif (grille, persienne, caillebotis ou équivalent).

D'autre part, les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

5.2.2 – Toitures

Les toitures doivent être à deux, trois ou quatre pentes comprises entre 25 et 35%, couvertes par des tuiles canal vieilles ou vieilles, en gorge et en couvert. Les tuiles romanes sont autorisées pour les immeubles collectifs.

Des parties de bâtiment, couvertes avec un toit à une pente, accolées à un mur, dites "appentis" peuvent être admises si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles sont adossées.

Dans le cas où un bâtiment existant est couvert par des tuiles mécaniques d'un autre type que celles indiquées ci-dessus, une réfection partielle ou une petite extension pourront être couvertes du même type de tuiles pour rester en harmonie.

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux. Leur surface ne pourra dépasser 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article UC-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre minimum par tranche de 50 m² entamée de surface d'espaces libres. Ce calcul comprend les arbres existants, dont le maintien doit être privilégié.

Une distance suffisante entre les plantations d'arbres devra être respectée afin de garantir leur bon développement (5 à 10 mètres selon les espèces).

Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol et présentant les mêmes caractéristiques de hauteurs et de taille du houppier à maturité.

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements.

Pour toute opération de lotissement de plus de 10 lots ou de constructions de plus de 10 logements il doit être prévu 5 m² d'espaces de jeux par lot ou par logement, aménagés dans un espace commun.

Dispositions complémentaires dans les secteurs de prescriptions paysagères renforcées :

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige doivent être constituées, au moins pour moitié, d'espèces dont la hauteur arrivée à maturité dépasse la hauteur totale de la construction.

Toute nouvelle plantation d'arbre de haute tige doit posséder les caractéristiques suivantes au moment de sa plantation :

- Hauteur minimum de 4m et de 2m minimum sous les premières charpentières
- Force 20/25, c'est à dire mesurer entre 20 et 25 cm de circonférence à 1m du sol

6.2 – Part minimale de surface des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre

La superficie des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre doit couvrir au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article UC-7 – Stationnement

Cf. Article 7 des dispositions générales.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés, conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Article UC-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

TITRE II : CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à la seconde couronne de périphérie du centre-ville. Elle comprend des quartiers résidentiels majoritairement pavillonnaires implantés sur les collines, avec une forte incidence paysagère

Elle est concernée par un risque inondation et par un risque incendie de forêt.

Elle comprend :

- un secteur UDh à vocation d'habitat,
- un secteur UDq sur le quartier du Quilladou

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans l'ensemble de la zone UD, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Industrie
- Entrepôt

Dans le secteur UDh, sont également interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce et activités de services
- Bureau
- Centre de congrès et d'expositions

Sont par ailleurs interdits les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur supérieure à un mètre en cas d'exhaussement, ou d'une profondeur supérieure à un mètre en cas d'affouillement, quelle que soit leur surface, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Article UD-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UD, sauf secteur UDh, les commerces et activités de services sont autorisés dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI).

Dans les secteurs soumis à un risque incendie de forêt :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRIF).

Article UD-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les opérations comprenant 6 logements ou plus, une proportion minimale de logements sociaux est imposée, dans les conditions prévues dans les dispositions générales.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UD-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L’emprise au sol maximale est fixée à 20% de l’unité foncière et est plafonnée à 400 m² par unité foncière.

Pour les hôtels classés (hors résidences hôtelières), l’emprise au sol maximale est fixée à 30% de l’unité foncière, sans plafond.

4.1.2 – Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres et 1 niveau.

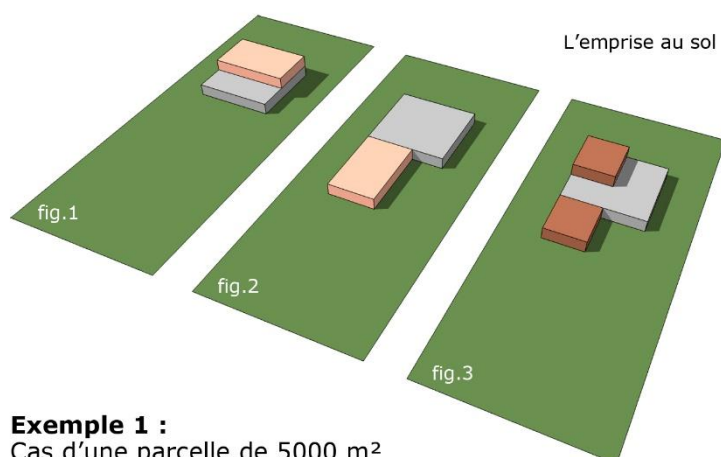
Toutefois cette hauteur peut être portée à 7 mètres et 2 niveaux sur 60% maximum de l’emprise au sol du rez-de-chaussée du bâtiment principal, annexes (accolées ou non) non comprises.

La hauteur totale des constructions, comptée du point le plus bas de toutes les façades au point le plus haut de toutes les façades, ne peut excéder 10 mètres.

Pour les hôtels classés (hors résidences hôtelières), la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

4.1.3 – Hauteur et dérogation au plafond d’emprise au sol

Dans le cas d’une construction qui n’utilise pas ou que partiellement la possibilité de porter la hauteur à 7 mètres et 2 niveaux sur 60% maximum de l’emprise au sol, l’emprise au sol non générée sur deux niveaux et issue de l’application du plafond de 400 m² visé au 4.1.1, peut être reportée totalement ou partiellement en rez-de-chaussée, sans pouvoir excéder au total un plafond de 640 m² par unité foncière et ce dans la limite de l’application de l’emprise au sol maximale à 20% visée au 4.1.1.



L’emprise au sol maximale est 5000 m² x 0,2, soit 1000 m², avec un plafond de 400 m² pour le RDC.

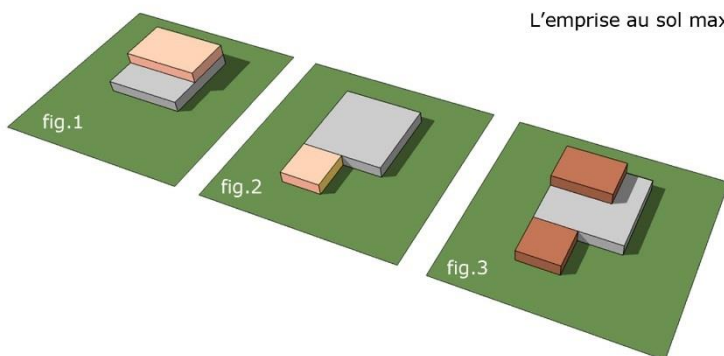
Fig.1 : l’emprise au sol maximale en RDC est plafonnée à 400 m². La hauteur en R+1 est autorisée sur 60% de l’emprise au sol du RDC, soit 240 m².

Ces 240 m² peuvent être reportés en RDC (fig.2) ou être répartis entre le R+1 et le RDC, sans que le total ne dépasse 240 m² : par exemple 120 m² en R+1 et 120 m² en RDC (fig.3).

Exemple 1 :

Cas d’une parcelle de 5000 m²

Schéma illustratif : Application de la règle de dérogation au plafond d’emprise au sol



L'emprise au sol maximale est de $2500 \text{ m}^2 \times 0,2$, soit 500 m^2 , avec un plafond de 400 m^2 pour le RDC.

Fig. 1 : L'emprise au sol maximale en RDC est plafonnée à 400 m^2 . La hauteur en R+1 est autorisée sur 60% de l'emprise au sol du RDC, soit 240 m^2 .

Seulement 100 m^2 peuvent être reportés en RDC, pour ne pas dépasser l'emprise au sol maximale (fig.2). Il est aussi possible de répartir par exemple 140 m^2 en R+1 et 100 m^2 en RDC (fig.3), sans dépasser 240 m^2 .

Exemple 2 :
Cas d'une parcelle de 2500 m^2

Schéma illustratif : Application de la règle de dérogation au plafond d'emprise au sol

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf marges de recul identifiées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

En cas de division parcellaire d'une unité foncière de plus de 3000 m^2 , les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 7 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une voie privée est intégrée à l'unité foncière, notamment par une servitude de passage, la construction peut s'implanter librement par rapport à cette voie dès lors qu'aucun élément de la construction ne constitue un obstacle à l'usage de la voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées 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 avec un minimum de 5 mètres, y compris lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l'unité foncière. En cas de division parcellaire d'une unité foncière de plus de 3000 m^2 , cette distance minimale est portée à 7 mètres.

Les constructions en limite parcellaire peuvent être autorisées :

- Soit dans le cas d'une construction nouvelle adossée à un bâtiment existant à la limite parcellaire, et à condition que la hauteur de cette construction soit sensiblement égale à celle du bâtiment existant.
- Soit dans le cas d'une construction à usage de garage dont la longueur n'excède pas 10 mètres et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout.

Les constructions en limite parcellaire sont interdites dans le cas de toitures terrasses et lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l'unité foncière.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

4.2.4 – Implantation des piscines

Les piscines et plages de piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

Dans le secteur UDq, cette distance est au moins égale à 2 mètres.

Article UD-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Dans les logements collectifs, la fermeture et l'occlusion des balcons, loggias et terrasses, sont interdites sur les façades principales et sur les façades sur rues.

Les gaines de ventilation devront être réalisées à l'intérieur de la construction et aucune gaine ne sera installée en façade.

L'installation des paraboles en façade est interdite.

Dans les logements collectifs, la pose de climatiseurs et pompes à chaleur est interdite en façade, y compris sur les balcons et les loggias. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, seuls les appareils de climatisation peuvent être admis en façade à condition d'être encastrés sans débord de celle-ci, sans écoulement et rendus invisibles depuis la voie publique par un dispositif décoratif (grille, persienne, caillebotis ou équivalent).

D'autre part, les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

5.2.2 – Toitures

Les toitures doivent être à deux, trois ou quatre pentes comprises entre 25 et 35%, couvertes par des tuiles canal vieilles ou vieilles, en gorge et en couvert. Les tuiles romanes sont autorisées pour les immeubles collectifs.

Des parties de bâtiment, couvertes avec un toit à une pente, accolées à un mur, dites "appentis" peuvent être admises si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles sont adossées.

Dans le cas où un bâtiment existant est couvert par des tuiles mécaniques d'un autre type que celles indiquées ci-dessus, une réfection partielle ou une petite extension pourront être couvertes du même type de tuiles pour rester en harmonie.

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux. Leur surface ne pourra dépasser 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article UD-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre minimum par tranche de 50 m² entamée de surface d'espaces libres. Ce calcul comprend les arbres existants, dont le maintien doit être privilégié.

Une distance suffisante entre les plantations d'arbres devra être respectée afin de garantir leur bon développement (5 à 10 mètres selon les espèces).

Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol et présentant les mêmes caractéristiques de hauteurs et de taille du houppier à maturité.

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements.

Pour toute opération de lotissement de plus de 10 lots ou de construction de plus de 10 logements, il doit être prévu au moins 5 m² d'espaces de jeux par lot ou logement, aménagés dans un espace commun.

Dispositions complémentaires dans les secteurs de prescriptions paysagères renforcées :

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige doivent être constituées, au moins pour moitié, d'espèces dont la hauteur arrivée à maturité dépasse la hauteur totale de la construction.

Toute nouvelle plantation d'arbre de haute tige doit posséder les caractéristiques suivantes au moment de sa plantation :

- Hauteur minimum de 4m et de 2m minimum sous les premières charpentières
- Force 20/25, c'est à dire mesurer entre 20 et 25 cm de circonférence à 1m du sol

6.2 – Part minimale de surface des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre

La superficie des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre doit couvrir au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article UD-7 – Stationnement

Cf. Article 7 des dispositions générales

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UD-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés, conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Article UD-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

TITRE II : CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux zones d'activités et d'équipements de la commune.

Elle est composée de quatre secteurs :

- UEa, qui correspond à des quartiers mixtes à vocation principale d'activités (Garonnette/Camp-Ferrat)
- UEc, qui correspond au site commercial de la Baumette
- UEp, qui correspond à des sites d'équipements publics (Bosquette / Jas Neuf)
- UEt, qui correspond à des sites à vocation d'hôtellerie, de camping, d'équipements touristiques et culturels, ... (Baumette / Nartelle)

Elle est concernée par un risque inondation et par un risque incendie de forêt.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière

Dans le secteur UEp, sont également interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Dans le secteur UEc, sont également interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce de gros,
- Hébergement hôtelier et touristique

Dans le secteur UEt, sont également interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation,
- Artisanat et commerce de détail,
- Commerce de gros,
- Cinéma,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Article UE-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis à un risque inondation :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI).

Dans les secteurs soumis à un risque incendie de forêt :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRIF).

Dans le secteur UEa, sont admis :

- Sur les terrains compris entre la RD74 et le Préconil, un seul logement par bâtiment d'une surface de plancher maximale de 80 m², situé à l'étage et directement lié à l'activité présente dans le bâtiment (gardiennage, direction, employés, ...),
- Sur les autres terrains, deux logements d'une surface de plancher ne pouvant excéder 20% de la surface de plancher totale des bâtiments, situés à l'étage et directement liés à l'activité présente dans le bâtiment,
- les affouillements et exhaussements du sol de toute nature, s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à condition de justifier qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Dans le secteur UEc, sont admises sous réserve d'être liées à l'activité commerciale, les constructions destinées :

- à l'habitation, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est absolument nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone,
- aux bureaux,
- à la fonction d'entrepôt.

Dans le secteur UEp, sont admis les logements de fonction et les constructions destinées à l'hébergement sous réserve qu'elles soient liées aux équipements publics existants ou à créer.

Dans le secteur UEt, seules sont admises les installations ou constructions liées à des activités touristiques et culturelles (hôtel, résidence de tourisme, camping, ...) et les activités qui leur sont complémentaires (restaurant, ...).

Article UE-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

En secteur UEa, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

En secteur UEc, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de l'unité foncière.

En secteur UEp, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.

En secteur UEt, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.

4.1.2 – Hauteur

Dans les secteurs UEa, UEc et UEp, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Dans le secteur UEt, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf marges de recul identifiées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une voie privée est intégrée à l'unité foncière, notamment par une servitude de passage, la construction peut s'implanter librement par rapport à cette voie dès lors qu'aucun élément de la construction ne constitue un obstacle à l'usage de la voie.

Les constructions doivent être implantées 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 avec un minimum de :

- 5 mètres en secteur UEa, UEc et UEt,
- 4 mètres en secteur UEp

Cette règle s'applique y compris lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l'unité foncière.

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

Dans les secteurs UEa, UEc et UEt, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UE-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les gaines de ventilation devront être réalisées à l'intérieur de la construction et aucune gaine ne sera installée en façade. Les appareils de climatisation et les paraboles devront être en retrait par rapport à la bordure du toit. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, seuls les appareils de climatisation peuvent être admis en façade à condition d'être encastrés sans débord de celle-ci, sans écoulement et rendus invisibles depuis la voie publique par un dispositif décoratif (grille, persienne, caillebotis, ...).

D'autre part, les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

5.2.2 – Toitures

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article UE-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

Les surfaces non imperméabilisées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 50 m² entamée de surfaces non imperméabilisées.

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements.

6.2 – Part minimale de surface des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre

Dans le secteur UEa, la superficie des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre doit couvrir au moins 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UEc, la superficie des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre doit couvrir au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UEp, la superficie des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre doit couvrir au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UEt, la superficie des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre doit couvrir au moins 25% de la superficie de l'unité foncière.

Article UE-7 – Stationnement

Cf. Article 7 des dispositions générales

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés, conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Article UE-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement.

TITRE II : CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond aux espaces situés en zone littorale au contact du rivage et qui sont destinés à recevoir des équipements, bâtiments et parkings publics nécessités par le fonctionnement, l'exploitation et l'animation d'activités liées à la présence de la mer, telles que activités portuaires, nautisme, plaisance, pêche, aquaculture, transport terrestre et maritime etc. ainsi que par le fonctionnement des services tels que locaux de gardiennage, capitainerie, douanes, gendarmerie, police, poste de secours, etc.

Elle intègre une extension future des installations portuaires.

Elle est concernée par un risque inondation et un risque submersion marine.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UG-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG2 sont interdites.

Article UG-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- les bâtiments et équipements nécessités par le fonctionnement des ports et des activités portuaires, conformément au code des ports et pouvant notamment comporter locaux de gardiennage, capitainerie, salle de vigie, salon d'honneur, douanes, gendarmerie, police, poste de secours, billetterie des sociétés de transport maritime et notamment les équipements nécessaires à la sécurité et à la salubrité des installations portuaires (sanitaires, service météo, information des plaisanciers, messagerie, distribution de carburant, équipement antipollution ...)
- les structures démontables nécessitées par le fonctionnement des ports, des activités portuaires et/ou accessoires (services, commerces de bouche etc.)
- les installations qui sont le complément naturel des constructions et installations nécessitées par le fonctionnement des ports, parmi les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 telles qu'elles sont définies à l'article 44 alinéa 2 du décret n° 77-1 133 du 21 septembre 1977, ainsi que les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé et la sécurité publiques ;
- les affouillements et exhaussements nécessités par les bâtiments et installations liés au fonctionnement des ports et des activités portuaires :
 - o les bassins, jetées, digues, cales de halage
 - o les aires de stationnement ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public de plein air ou couvertes. Dans ce cas, elles devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur intégration paysagère,
- les parcs paysagers, les aires de jeux et de sports ainsi que les équipements utiles à l'animation du bord de mer en zone urbaine et à la pratique d'activités nautiques, notamment plaisance, pêche, aquaculture, ...

Toute extension portuaire devra faire l'objet des procédures administratives adéquates en tenant compte de l'aléa submersion marine.

Article UG-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UG-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Article UG-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Article UG-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Non réglementé

Article UG-7 – Stationnement

Non réglementé

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UG-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Article UG-9 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

TITRE III : CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux zones d'urbanisation future, à vocation résidentielle, sur deux sites :

- Le site des Moulins, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmations (OAP n°1)
- Le site de la Baumette, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmations (OAP n°2)

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les sites sont en zone R (rouge) et en zone EN'1 (orange) du Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt (PPRIF). A ce titre, l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés en zone EN'1 est conditionnée à la réalisation des travaux prévus au PPRIF, à leur réception par les autorités compétentes, ainsi qu'au déclassement des zones dans le PPRIF définitif.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerces et activités de services
- Industrie
- Entrepôt

Sont par ailleurs interdits les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur supérieure à un mètre en cas d'exhaussement, ou d'une profondeur supérieure à un mètre en cas d'affouillement, quelle que soit leur surface, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Article 1AU-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis à un risque incendie de forêt :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRIF).

Article 1AU-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°1).

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

L’emprise au sol maximale est fixée à 20% de l’unité foncière.

4.1.2 – Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres et 1 niveau.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 7 mètres et 2 niveaux sur 60% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, annexes non comprises.

La hauteur totale des constructions, comptée du point le plus bas de toutes les façades au point le plus haut de toutes les façades, ne peut excéder 10 mètres et 3 niveaux.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf marges de recul identifiées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une voie privée est intégrée à l'unité foncière, notamment par une servitude de passage, la construction peut s'implanter librement par rapport à cette voie dès lors qu'aucun élément de la construction ne constitue un obstacle à l'usage de la voie.

Les constructions nouvelles doivent être implantées 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 avec un minimum de 5 mètres, y compris lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l'unité foncière.

La construction en limite parcellaire peut toutefois être autorisée dans le cas d'une construction à usage de garage dont la longueur n'excède pas 10 mètres et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout ou 2,80 m à l'acrotère d'une toiture terrasse non accessible.

Les constructions en limite parcellaire sont interdites dans le cas de toitures terrasses accessibles et lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l'unité foncière.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

4.2.4 – Implantation des piscines

Les piscines et plages de piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

Article 1AU-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les gaines de ventilation devront être réalisées à l'intérieur de la construction et aucune gaine ne sera installée en façade. Les appareils de climatisation et les paraboles devront être en retrait par rapport à la bordure du toit. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, seuls les appareils de climatisation peuvent être admis en façade à condition d'être encastrés sans débord de celle-ci, sans écoulement et rendus invisibles depuis la voie publique par un dispositif décoratif (grille, persienne, caillebotis, ...).

D'autre part, les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

5.2.2 – Toitures

Les toitures doivent être à deux, trois ou quatre pentes comprises entre 25 et 35%, couvertes par des tuiles canal vieilles ou vieilles, en gorge et en couvert. Les tuiles romanes sont autorisées pour les immeubles collectifs.

Des parties de bâtiment, couvertes avec un toit à une pente, accolées à un mur, dites "appentis" peuvent être admises si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles sont adossées.

Dans le cas où un bâtiment existant est couvert par des tuiles mécaniques d'un autre type que celles indiquées ci-dessus, une réfection partielle ou une petite extension pourront être couvertes du même type de tuiles pour rester en harmonie.

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article 1AU-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre minimum par tranche de 50 m² entamée de surface d'espaces libres. Ce calcul comprend les arbres existants, dont le maintien doit être privilégié.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'essence régionale adaptée au climat méditerranéen et à la nature du sol et présentant les mêmes caractéristiques de hauteurs et de taille du houppier à maturité.

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements.

Pour toute opération de lotissement de plus de 10 lots ou de construction de plus de 10 logements, il doit être prévu au moins 5 m² d'espaces de jeux par lot ou logement, aménagés dans un espace commun.

Pour toute opération de lotissement de plus de 10 lots ou de construction de plus de 10 logements, il doit être prévu 5 m² d'espaces de jeux par lot ou logement, aménagés dans un espace commun.

6.2 – Part minimale de surface des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre

La superficie des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre doit couvrir au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU-7 – Stationnement

Cf. Article 7 des dispositions générales

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés, conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Article 1AU-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement.

TITRE III : CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE correspond à la zone d'urbanisation future à vocation d'équipements, sur le site des Bosquettes, dans lequel les travaux, installations, aménagements et constructions doivent respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmations (OAP n°3)

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les sites sont en zone EN'1 (orange) du Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt (PPRIF). A ce titre, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux prévus au PPRIF, à leur réception par les autorités compétentes, ainsi qu'au déclassement des zones dans le PPRIF définitif.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUE-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerces et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Article 1AUE-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont admis les logements de fonction et les constructions destinées à l'hébergement sous réserve qu'elles soient liées aux équipements publics existants ou à créer.

Dans les secteurs soumis à un risque incendie de forêt :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRIF).

Article 1AUE-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AUE-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d'emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 – Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres et 3 niveaux.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf marges de recul identifiées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une voie privée est intégrée à l'unité foncière, notamment par une servitude de passage, la construction peut s'implanter librement par rapport à cette voie dès lors qu'aucun élément de la construction ne constitue un obstacle à l'usage de la voie.

Les constructions doivent être implantées 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 avec un minimum de 4 mètres.

Article 1AUE-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les gaines de ventilation devront être réalisées à l'intérieur de la construction et aucune gaine ne sera installée en façade. Les appareils de climatisation et les paraboles devront être en retrait par rapport à la bordure du toit. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, seuls les appareils de climatisation peuvent être admis en façade à condition d'être encastrés sans débord de celle-ci, sans écoulement et rendus invisibles depuis la voie publique par un dispositif décoratif (grille, persienne, caillebotis, ...).

D'autre part, les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

5.2.2 – Toitures

Les toitures doivent être à deux, trois ou quatre pentes inférieures à 35%, couvertes par des tuiles canal vieilles ou vieilles, en gorge et en couvert.

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux. Leur surface ne pourra dépasser 30% de la surface totale de la toiture du bâtiment.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article 1AUE-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

Les surfaces non imperméabilisées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 50 m² entamée de surfaces non imperméabilisées.

Tout parc de stationnement au sol doit être traité avec des plantations à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements.

6.2 – Part minimale de surface des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre

La superficie des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre doit couvrir au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AUE-7 – Stationnement

Cf. Article 7 des dispositions générales

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUE-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés, conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUE-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement.

TITRE III : CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future, à vocation résidentielle, à Figuière Féré et au Souleyas, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Elle est concernée par un risque incendie de forêt.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AU-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

Les changements de destination sont interdits.

Article 2AU-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées à condition que :

- La surface des extensions et des annexes soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- Que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 250 m²,
- Que les conditions de viabilités soient suffisantes.

Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 10 m² d'emprise au sol maximum et un pool-house de 20 m² d'emprise au sol maximum.

Dans les secteurs soumis à un risque incendie de forêt :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques incendie de forêt (PPRIF).

Article 2AU-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

4.1.2 – Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres et 1 niveau.

Toutefois cette hauteur peut être portée à 7 mètres et 2 niveaux sur 60% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, annexes non comprises.

La hauteur totale des constructions, comptée du point le plus bas de toutes les façades au point le plus haut de toutes les façades, ne peut excéder 10 mètres.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf marges de recul identifiées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales, les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une voie privée est intégrée à l'unité foncière, notamment par une servitude de passage, la construction peut s'implanter librement par rapport à cette voie dès lors qu'aucun élément de la construction ne constitue un obstacle à l'usage de la voie.

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées 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 avec un minimum de 5 mètres, y compris lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l'unité foncière.

La construction en limite parcellaire peut toutefois être autorisée dans le cas d'une construction à usage de garage dont la longueur n'excède pas 10 mètres et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout ou 2,80 m à l'acrotère d'une toiture terrasse non accessible.

Les constructions en limite parcellaire sont interdites dans le cas de toitures terrasses accessibles et lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l'unité foncière.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

4.2.4 – Implantation des piscines

Les piscines et plages de piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

Article 2AU-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les gaines de ventilation devront être réalisées à l'intérieur de la construction et aucune gaine ne sera installée en façade. Les appareils de climatisation et les paraboles devront être en retrait par rapport à la bordure du toit. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, seuls les appareils de climatisation peuvent être admis en façade à condition d'être encastrés sans débord de celle-ci, sans écoulement et rendus invisibles depuis la voie publique par un dispositif décoratif (grille, persienne, caillebotis, ...).

D'autre part, les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

5.2.2 – Toitures

Les toitures doivent être à deux, trois ou quatre pentes comprises entre 25 et 35%, couvertes par des tuiles canal vieilles ou vieilles, en gorge et en couvert. Les tuiles romanes sont autorisées pour les immeubles collectifs.

Des parties de bâtiment, couvertes avec un toit à une pente, accolées à un mur, dites "appentis" peuvent être admises si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles sont adossées.

Dans le cas où un bâtiment existant est couvert par des tuiles mécaniques d'un autre type que celles indiquées ci-dessus, une réfection partielle ou une petite extension pourront être couvertes du même type de tuiles pour rester en harmonie.

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales.

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article 2AU-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé.

6.2 – Part minimale de surface des espaces verts plantés ou à planter de pleine terre

La superficie des surfaces de pleine terre doit couvrir au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 2AU-7 – Stationnement

Cf. Article 7 des dispositions générales

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AU-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés, conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Article 2AU-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement.

TITRE III : CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE correspond à une zone d'urbanisation future, à vocation d'équipements, aux Bosquettes, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Elle est concernée par un risque incendie de forêt.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUE-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes occupations ou utilisation du sol sont interdites, dans l'attente de la modification ou de la révision du PLU.

Article 2AUE-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article 2AUE-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AUE-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article 2AUE-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article 2AUE-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Non réglementé.

Article 2AUE-7 – Stationnement

Non réglementé.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AUE-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article 2AUE-9 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Af visant à renforcer le dispositif de protection du massif contre l'incendie.

Elle est concernée par un risque inondation et par un risque incendie de forêt.

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

Sauf dispositions de l'article A2, le changement de destination est interdit.

Article A-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière d'implantation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
- La création, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité admise dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances,

Les critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de bâtiments nécessaires à la production agricole sont définis en annexe 2 du règlement.

Hormis dans le secteur Af :

- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire, régulièrement édifié, à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- les bâtiments annexes à l'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante, totalement édifiés à moins de 20 mètres à compter en tout point de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
 - o Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 10 m² d'emprise au sol maximum et un pool-house de 20 m² d'emprise au sol maximum.
 - o Un garage par habitation principale dans la limite de 20% de l'emprise au sol réalisée, ne pouvant excéder une surface de 40 m². En dehors de la porte de garage, un

nombre limité d'ouverture, de taille modérée, sera admis. Il servira exclusivement au stationnement de véhicules à l'exclusion de tout autre usage (atelier, débarras, buanderie ...) qui relève de l'abri ci-dessous.

- Un abri de jardin de 20 m² d'emprise au sol maximum.
- Les terrasses couvertes dans la limite de 20% de l'emprise au sol réalisée.

Dans le secteur Af :

- l'extension d'un bâtiment implanté antérieurement à l'arrêté préfectoral portant opposabilité immédiate de certaines dispositions du projet de PPRIF et régulièrement autorisé, sans pouvoir dépasser 20 m² de surface de plancher. Une seule extension sera admise, à compter de la date de l'arrêté préfectoral ;

3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

4. Pour les autres constructions d'habitation, non nécessaires à une exploitation :

Hormis dans le secteur Af :

- une extension des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante, extension limitée à 50 m² de surface de plancher, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m² de surface de plancher totale, extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Une seule extension sera admise à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.
- les bâtiments annexes à l'habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher existante, totalement édifiés à moins de 20 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
 - Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 10 m² de surface de plancher maximum et un pool-house de 20 m² maximum.
 - Un garage par habitation principale dans la limite de 20% de l'emprise au sol réalisée, ne pouvant excéder une surface de 40 m². En dehors de la porte de garage, un nombre limité d'ouverture, de taille modérée, sera admis. Il servira exclusivement au stationnement de véhicules à l'exclusion de tout autre usage (atelier, débarras, buanderie ...) qui relève de l'abri ci-dessous.
 - Un abri de jardin de 20 m² maximum.
 - Les terrasses couvertes dans la limite de 20% de l'emprise au sol réalisée.

Dans le secteur Af :

- l'extension d'un bâtiment implanté antérieurement à l'arrêté préfectoral portant opposabilité immédiate de certaines dispositions du projet de PPRIF et régulièrement autorisé, sans pouvoir dépasser 20 m² de surface de plancher. Une seule extension sera admise, à compter de la date de l'arrêté préfectoral ;

Dans les secteurs soumis à un risque naturel :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF).

Article A-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

Non réglementé

4.1.2 – Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l’égout du toit pour les constructions destinées à l’habitation ;
- 5 mètres à l’égout du toit pour les bâtiments techniques et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s’applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- 3.5 mètres pour les annexes

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf marges de recul identifiées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Cet article ne s'applique pas aux voies privées dont les reculs sont définis à l'article suivant.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions susceptibles d’être autorisées dans la zone doivent être implantées 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 5 mètres, y compris lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l’unité foncière.

Lorsqu’une voie privée est intégrée à l’unité foncière, notamment par une servitude de passage, la construction peut s’implanter librement par rapport à cette voie dès lors qu’aucun élément de la construction ne constitue un obstacle à l’usage de la voie.

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

Sauf dispositions contraires prévues à l’article A2, les constructions non contiguës, susceptibles d’être admises dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment, au point le plus proche d’un autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

Article A-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

Les gaines de ventilation devront être réalisées à l'intérieur de la construction, aucune gaine ne sera installée en façade. Les appareils de climatisation en façade devront être encastrés sans débord, sans écoulement et invisibles de la voirie principale.

Les paraboles devront être installées dans les jardins.

Les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

Les imitations de matériaux sont interdites. Lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

5.2.2 – Toitures

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux.

Les imitations de matériaux sont interdites.

En cas de toitures à pentes, les pentes ne doivent pas excéder 35%.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés dans le respect des dispositions générales.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article A-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé

6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée

Non réglementé

4.2 - Continuités écologiques et clôtures

Conformément aux dispositions générales, les clôtures intègrent des dispositifs perméables pour la circulation de la petite faune.

Article A-7 – Stationnement

Cf. Article 7 des dispositions générales

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

La largeur minimale définie aux dispositions générales peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.

Article A-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est concernée par des risques naturels (inondation, submersion marine et incendie de forêt).

Elle comprend en outre six secteurs :

- Nc : la coupure d'urbanisation du Saut du Loup;
- NL : le cordon littoral, comprenant trois sous-secteurs NL1, NL2 et NL3 ;
- Nv : les secteurs habités des Virgiles, des Saquèdes et de Camp-Ferrat,
- Ne : un secteur à vocation d'activités ou d'équipements comprenant :
 - un sous-secteur Nes à vocation d'activités liées au traitement des déchets végétaux et des déchets inertes,
 - un sous-secteur Ned à vocation d'activités liées au concassage et au traitement des déchets inertes ;
- Ng : le green du Golf ;
- Nr : les Espaces Naturels Remarquables, au titre de la Loi Littoral

Rappel : certaines règles sont communes à toutes les zones et complètent les règles écrites dans chaque article de chaque zone. Elles sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement. Il convient de s'y référer systématiquement.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N2.

La reconstruction de bâtiment ou partie de bâtiment inscrit au sein du domaine public maritime est interdite.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

Sauf dispositions de l'article N2, le changement de destination est interdit.

Article N-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis à un risque naturel :

Les constructions doivent respecter les règles particulières du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) et les dispositions générales concernant le risque submersion.

Hors secteur Nr, sont admises les constructions et installations nécessaires :

- À l'exploitation agricole et forestière,
- À des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain d'implantation et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les rénovations, les réhabilitations et les reconstructions à l'identique définies dans les dispositions générales, sous réserves des dispositions du PPRIF, des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, à destination d'habitation.

En secteur Nr, seuls sont admis les aménagements légers inscrits dans les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

En zone N, et en secteurs Nc, Ng, NL et Nv, sont également admis :

- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, visées à l'article R.421-19 h du code de l'urbanisme, à condition que l'inscription dans le paysage de ces installations soit assurée dans le respect des caractéristiques du site.

En zone N, et en secteurs Nc, Ne, Nes, Ng, NL et Nv, sont également admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol de toute nature, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage

En zone N, et en secteurs Nc et Nv, sont également admises :

- Dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **une extension mesurée** des bâtiments d'habitation existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU, sans que le bâtiment ne puisse dépasser :
 - 250 m² de surface de plancher totale, extension comprise, en N et Nc,
 - 400 m² de surface de plancher totale, extension comprise, en Nv,

dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **les bâtiments annexes à l'habitation**, totalement édifiés à moins de 20 mètres à compter de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone, ainsi que sous condition du règlement du PPRIF :
 - Une piscine par habitation principale, d'une surface de 80 m² maximum, sa plage ne pouvant excéder 100% de la surface de la piscine, ainsi qu'un local technique de 10 m² de surface de plancher maximum et un pool-house de 20 m² maximum.
 - Un garage par habitation principale dans la limite de 20% de l'emprise au sol réalisée, ne pouvant excéder une surface de 40 m². En dehors de la porte de garage, un nombre limité d'ouverture, de taille modérée, sera admis. Il servira exclusivement au stationnement de véhicules à l'exclusion de tout autre usage (atelier, débarras, buanderie ...) qui relève de l'abri ci-dessous.
 - Un abri de jardin de 20 m² maximum.
 - Les terrasses couvertes dans la limite de 20% de l'emprise au sol réalisée.

En secteur Ne, sont également admis :

- Le changement de destination, le réaménagement et la restructuration des constructions existantes en faveur des activités de traitement des déchets, déchets inertes, ...,
- **Dans le sous-secteur Nes**, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les activités liées au traitement des déchets, déchets inertes, ... et les constructions d'activités qui leurs sont liées.

Dans l'ensemble du secteur NL, sont également admis : les ouvrages de protection maritime, les appontements, et les lots de jeux aquatiques ou autres activités liées à la mer. Les établissements de plage devront être démontés hors période d'exploitation.

Plus particulièrement dans le secteur NL1, sont admis :

- Les ouvrages techniques liés à l'équilibre du rivage ou rendus nécessaires par les besoins d'aménagement des plages, les établissements de plage, les installations sanitaires, les équipements sportifs et de loisirs nécessitant la proximité immédiate de l'eau à l'exception des parties situées au Nord de la RD559, sans hébergement.

Plus particulièrement dans le secteur NL2, sont admis :

- La rénovation, la reconstruction et l'agrandissement des constructions existantes à vocation de loisirs destinées à l'accueil du public à des fins d'animation touristique dans le respect des dispositions du présent règlement
- Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'aucune partie des pièces destinées à l'habitation, de commerce, de bureau ou d'un usage similaire, ne soit située au-dessous de la côte de mise hors d'eau, qui doit être dans chaque cas déterminée par les services compétents.

Dans les secteurs NL1 et NL2, pour les établissements de plage, la surface de plancher totale ne peut excéder 40 m² maximum.

Plus particulièrement dans le secteur NL3, est admis :

- le changement de destination des constructions de l'habitation vers le commerce et les activités de services, dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

Article N-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N-4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Règles d’emprise au sol et de hauteur

Les conditions de calcul et de mesure de l’emprise au sol et de la hauteur sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

4.1.1 – Emprise au sol

En zone N et en secteur Nc, l'emprise au sol maximale est fixée à 325 m² par unité foncière.

En secteur Nv, l'emprise au sol maximale est fixée à 520 m² par unité foncière.

En secteur Nes, l’emprise au sol maximale est fixée à 50 % de l’unité foncière.

En secteurs Ne, Ng, NL et Nr l’emprise au sol n’est pas réglementée.

4.1.2 – Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l’égout du toit pour les constructions destinées à l’habitation ;
- 5 mètres à l’égout du toit pour les bâtiments techniques et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s’applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente ;
- 3.5 mètres pour les annexes

En secteur Ne et sous-secteur Nes, pour les bâtiments techniques dont la fonction nécessite une hauteur différente, la hauteur ne peut excéder 8,50 mètres pour chacune des façades.

En secteur NL, la hauteur des bâtiments et installations est limitée à 3 mètres par rapport au niveau de la RD559.

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

4.2.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf marges de recul identifiées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de toutes emprises publiques, notamment des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Cet article ne s'applique pas aux voies privées dont les reculs sont définis à l'article suivant.

4.2.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une voie privée est intégrée à l'unité foncière, notamment par une servitude de passage, la construction peut s'implanter librement par rapport à cette voie dès lors qu'aucun élément de la construction ne constitue un obstacle à l'usage de la voie.

Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées 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 5 mètres, y compris lorsque le fond voisin est une voie privée indépendante de l'unité foncière.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises **dans le secteur Nes** où les constructions peuvent être implantées au plus proche des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës, susceptibles d'être admises dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 5 mètres.

Article N-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

5.2.1 – Façades

La longueur maximale des constructions et ensembles de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement, est fixée à 20 mètres.

Les gaines de ventilation devront être réalisées à l'intérieur de la construction et aucune gaine ne sera installée en façade. Les appareils de climatisation et les paraboles devront être en retrait par rapport à la bordure du toit. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, seuls les appareils de climatisation peuvent être admis en façade à condition d'être encastrés sans débord de celle-ci, sans écoulement et rendus invisibles depuis la voie publique par un dispositif décoratif (grille, persienne, caillebotis, ...).

D'autre part, les gouttières et les descentes d'eau doivent être aussi discrètes que possible en façade.

5.2.2 – Toitures

Les toitures doivent être à deux, trois ou quatre pentes comprises entre 25 et 35%, couvertes par des tuiles rondes "canal", vieilles ou vieillies, en gorge et en couvert.

Des parties de bâtiment, couvertes avec un toit à une pente, accolées à un mur, dites "appentis" peuvent être admises si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles sont adossées.

Dans le cas où un bâtiment existant est couvert par des tuiles mécaniques d'un autre type que celles indiquées ci-dessus, une réfection partielle ou une petite extension pourront être couvertes du même type de tuiles pour rester en harmonie.

Conformément aux dispositions générales, les toitures-terrasses peuvent être admises si elles sont justifiées par un parti architectural qualitatif dans un ensemble harmonieux.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés dans le respect des dispositions générales.

5.3 – Caractéristiques architecturales des clôtures

Cf. Article 5.9 des dispositions générales

5.4 – Patrimoine bâti et paysager

Cf. Articles 5.6 et 5.7 des dispositions générales.

Article N-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles de prise en compte du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

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

Non réglementé

6.2 – Part minimale de surface non imperméabilisée

Non réglementé

4.3 - Continuités écologiques et clôtures

Conformément aux dispositions générales, les clôtures intègrent des dispositifs perméables pour la circulation de la petite faune.

Article N-7 – Stationnement

Cf. Article 7 des dispositions générales

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N-8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de prise en compte de la desserte par les voies publiques ou privées sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

La largeur minimale définie aux dispositions générales peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s’il est prévu des aires de croisement.

Article N-9 - Desserte par les réseaux

Les règles de prise en compte de la desserte par les réseaux sont définies par les dispositions générales du présent règlement.

ANNEXE 1 -LISTE DES ESPECES LOCALES RECOMMANDEES POUR REpondre AUX OBLIGATIONS DE PLANTATION INDUITES PAR LE REGLEMENT

LES ARBRES

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
ERABLE DE FREEMAN	ACER FREEMANI AUTUMN BLAZE
ERABLE DE MONTPELLIER	ACER MONSPELLIENSIS
MARONNIER COMMUN	AESCULUS HYPOCASTANUM
ARBRE A SOIE	ALBIZZIA JULIBRISSIN
	ALNUS CORDATA
AULNE	ALNUS GLUTINOSA
PIN DE NORFOLK	ARAUCARIA HETEROPHYLLA
ARBRE A ORCHIDEE	BAUHINIA MOMANDRA
CEDRE BLANC DE CALIFORNIE	CALOCEDRUS DECURRENS
CHATAIGNIER	CASTANEA
FILAO A FEUILLES DE PRESLE	CASUARINA EQUISETIFOLIA
ARBRE AUX HARICOTS	CATALPA BIGNONIOIDES
CEDRE DE L'ATLAS	CEDRUS ATLANTICA
CEDRE BLEU DE L'ATLAS	CEDRUS ATLANTICA GLAUCA
CEDRE DU LIBAN	CEDRUS LIBANII
MICOUCOULIER DE PROVENCE	CELTIS AUSTRALIS
MICOUCOULIER DE VIRGINIE	CELTIS OCCIDENTALIS
CAROUBIER	CERATONIA SILIQUA
ARBRE DE JUDEE	CERCIS SILIQUASTRUM
CAMPHRIER	CINNAMOMUM CAMPHORA
CYPRES DE L'ARIZONA	CUPRESSUS ARIZONICA
CYPRES BLEU DE L'ARIZONA	CUPRESSUS ARIZONICA GLAUCA
CYPRES DE LAMBERT	CUPRESSUS MACROCARPA
CYPRES DE PROVENCE	CUPRESSUS SEMPERVIRENS
CYCAS DU JAPON	CYCAS REVOLUTA

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
PLAQUEMINIER DE VIRGINIE	DIOSPYROS VIRGINIANA
EUCALYPTUS	EUCALYPTUS CALMADULENSIS
EUCALYPTUS	EUCALYPTUS GUNNI
HETRE COMMUN	FAGUS SYLVATICA
FRENE A FEUILLES ETROITES	FRAXINUS ANGUSTIFOLIA
FRENE COMMUN	FRAXINUS EXCELSIOR
ARBRES AUX QUARANTES ECUS	GINKGO BILOBA
FEVIER D'AMERIQUE	GLEDITZIA TRIACANTHOS INERMIS
FLAMBOYANT BLEU	JACARANDA MIMOSIFOLIA
COCOTIER DU CHILI	JUBAEA
COPALME D'AMERIQUE	LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA
TULIPIER DE VIRGINIE	LIRIODENDRON TULIPEFERA
MAGNOLIA A GRANDE FLEUR	MAGNOLIA GRANDIFLORA
ARBRES A THE	MELALEUCA ALTERNIFOLIA
LILAS DE PERSE	MELIA AZEDARACH
PAULOWNIA	PAULOWNIA TOMENTOSA
VRAI PALMIER DATTIER	PHOENIX DACTYLIFERA
PALMIER DATTIER DU SENEGAL	PHOENIX RECLINATA
PIN NAPOLEON	PINUS BUNGEANA
PIN D'ALEP	PINUS HALEPENSIS
PIN NOIR	PINUS NIGRA
PIN MARITIME	PINUS PINASTER
PIN PARASOL	PINUS PINEA
PIN SYLVESTRE	PINUS SYLVESTRIS
PLATANE	PLATANUS OCCIDENTALIS
PEUPLIER D'Italie	POPULUS NIGRA ITALICA
POIRIER A FLEURS	PYRUS CALLERYANA CHANTECLEER
CHENE VERT	QUERCUS ILEX
CHENE ROUGE	QUERCUS RUBRA
CHENE BLANC	QUERCUS PUBESCENS(ALBA)
CHENE TAUZIN	QUERCUS PYRENAICA
CHENE LIEGE	QUERCUS SUBER

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
ROBINIER FAUX -ACACIA	ROBINIA PSEUDOACACIA
CHOU PALMISTE (PALMIER DE FLORIDE)	SABAL PALMETTO
FAUX POIVRIER	SCHINUS MOLLE
SEQUOIA GEANT	SEQUOIA GIGANTEUM
SEQUOIA A FEUILLES D'IF	SEQUOIA SEMPERVIRENS
CORMIER (SORBIER)	SORBUS DOMESTICA
TILLEUL ARGENTE	TILIA TOMENTOSA
ORME	ULMUS
PALMIER CHANVRE	TRACHYCARPUS FORTUNEI
PALMIER JUPON	WASHINGTONIA FILIFERA
PALMIER DU MEXIQUE	WASHINGTONIA ROBUSTA
JUJUBIER	ZIZYPHUS VULGARIS

LES ARBUSTES

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
ABELIA	ABELIA
BARBE DE JUPITER	ANTHYLLIS BARBAJOVIS
ARMOISE ARBORESCENTE	ARTEMISIA ARBORESCENS
POURPIER DES MERS (ARROCHE)	ATRIPLEX ALIMUS
	ATRIPLEX CANESCENS
AUCUBA DU JAPON	AUCUBA JAPONICA
AZALEE DU JAPON	AZALEE JAPONICA
BOULEAU COMMUN	BETULA ALBA
BORONIA	BORONIA HETEROPHYLLA
BRACHYCHITON	BRACHYCHITON ACERIFOLIUS
PALMIER BLEU DU MEXIQUE	BRAHEA ARMATA
ARBRE A LAQUE	BUTIA CAPITATA
RINCE BOUTEILLE	CALLISTEMON
CAMELIA DU JAPON	CAMELLIA JAPONICA
CASSIA	CASSIA
CEANOTHE	CEANOTHUS
COGNASSIER DU JAPON	CHAENOMELES JAPONICA
PALMIER NAIN	CHAMAEROPS HUMILIS
ORANGER DU MEXIQUE	CHOISYA TERNATA
CISTE COTONNEUX	CISTUS ALBIDUS
CISTE DE MONTPELLIER	CISTUS MONSPELIENSIS
CITRONNIER	CITRUS LIMON
BIGARADIER (ORANGE AMER)	CITRUS AURANTIUM
CLEMENTINIER	CITRUS CLEMENTINA
MANDARINIER	CITRUS RETICULATA
COROKIER COTONEASTER	COROKIA COTONEASTER
CORONILLE GLAUQUE	CORONILLA GLAUCA
ARBRES A PERRUQUES	COTINUS COGYRIA
COTONEASTER	COTONEASTER
DASYLIRION	DASYLIRION
DODONEE VISQUEUSE	DODONAEA VISCOSA

Département du Var
Commune de Sainte-Maxime

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
DRAGONNIER DES CANARIES	DRACAENA DRACO
OLIVIER DE BOHEME	ELEAGNUS ANGUSTIFOLIA
ELEAGNUS	ELEAGNUS EBBINGEI
BRUYERE ARBORESCENTE	ERICA ARBOREA
NEFLIER DU JAPON	ERIOBOTRYA JAPONICA
FUSAIN DU JAPON	EUONYMUS JAPONICUS
GOYAVIER DU BRESIL	FEIJOA
GENET CENDRE	GENISTA CINEREA
GREVILLEA A FEUILLE DE GENEVRIER	GREVILLEA JUNIPERINA
ARBRE A SOIE	GREVILLEA ROBUSTA
GREVILLIER A FEUILLE DE ROMARIN	GREVILLEA ROSMARINIFOLIA
HORTENSIA	HYDRANGEA MACROPHYLLA
GENEVRIER COMMUN	JUNIPERUS COMMUNIS
KUMQUAT	KUMQUAT
LANTANIER	LANTANA CAMARA
LANTANIER RAMPANT	LANTANA SELLOWIANA
LAVANDE	LAVANDULA
LAVATERE	LAVATERE OLBIA
TROENE	LIGUSTRUM
LAVANDE DE MER	LIMONIUM VULGARE
CHEVREFEUILLE A FEUILLE DE BUIS	LONICERA NITIDA
LOROPETALUM	LOROPETALUM CHINENSIS
MONTANOA	MONTANOA TOMENTOSA
MYRTE	MYRTUS COMMUNIS
BAMBOU SACRE	NANDINA DOMESTICA
LAURIER ROSE	NERIUM OLEANDER
FILAIRE A FEUILLE ETROITE	PHILLYREA ANGUSTIFOLIA
FILAIRE A LARGE FEUILLE	PHILLYREA LATIFOLIA
PALMIER DES CANARIES	PHOENIX CANARIENSIS
PHOTINIA DE CHINE	PHOTINIA SERRULATA
	PHORMIUM AUREUM VARIEGATUM
BAMBOU	PHYLLOSTACHYS

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
PITTOSPORUM A PETITES FEUILLES	PITTOSPORUM TENUIFOLIUM
PITTOSPORUM DU JAPON	PITTOSPORUM TOBIRA
PITTOSPORUM NAIN DU JAPON	PITTOSPORUM TOBIRA NANA
POLYGALA	POLYGALA MYRTIFOLIA
LAURIER CERISE	PRUNUS LAUROCERASUS
BUISSON ARDENT	PYRACANTHA
NERPRUM ALATERNE (ALARDIER)	RHAMNUS ALATERNUS
RHODODENDRON	RHODODENDRON
ROMARIN OFFICINAL	ROSMARINUS OFFICINALIS
ROMARIN RAMPANT	ROSMARINUS ROSTRATA
GENET D'ESPAGNE	SPARTIUM JUNCEUM
LA GERMANDREE ARBUSTIVE	TEUCRIUM FRUCTANS
LA GERMANDREE ARBUSTIVE	TEUCRIUM FRUCTANS 'AZUREA'
LA GERMANDREE ARBUSTIVE	TEUCRIUM AUREUM
LA GERMANDREE ARBUSTIVE	TEUCRIUM DUNENSE
LAURIER-TIN (VIORNE)	VIBURNUM TINUS
L'ARBRE AU POIVRE	VITEX AGNUS CASTUS
YUCCA GEANT	YUCCA ELEPHANTIPES
YUCCA FILAMENTOSA	YUCCA FILAMENTOSA
YUCCA GLORIOSA	YUCCA GLORIOSA
YUCCA ROSTATA	YUCCA ROSTRATA
BOUGAINVILLIER	BOUGAINVILLEA
BIGNONE	CAMPSIS RADICANS
JASMIN D'HIVERS	JASMINUM POLYANTHUM
CHEVREFEUILLE GRIMPANT	LONICERA
GLYCINE DU JAPON	WYSTERIA JAPONICA

LES ARBRISSEAUX

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
MIMOSA COUTEAU	ACACIA CULTIFORMIS
MIMOSA D'HIVER	ACACIA DEALBATA
MIMOSA CHENILLE	ACACIA LONGIFOLIA
MIMOSA A BOIS NOIR	ACACIA MELANOXYLON
MIMOSA DES 4 SAISONS	ACACIA RETINOIDES
ERABLE DU JAPON	ACER PALMATUM
ARBOUSIER	ARBUTUS UNEDO
EPINE VINETTE	BERBERIS
AUBEPINE	CRAETAEGUS
CRITHME	CRITHMUM MARITIMUM
FIGUIER	FICUS CARICA
LILAS DES INDES	LAGERSTROEMIA INDICA
LAURIER SAUCE (NOBLE)	LAURUS NOBILIS
MURIER BLANC (VERS A SOIE)	MORUS ALBA
MURIER PLATANE	MORUS KAGAYAMAE
MURIER NOIR A GROS FRUITS	MORUS NIGRA
OLIVIER	OLEA EUROPEA
DATTIER NAIN	PHOENIX ROEBELENII
PISTACHIER LENTISQUE	PISTACIA LENTISCUS
PRUNIER D'ORNEMENT	PRUNUS CERASIFERA PISSARDII
GRENADIER COMMUN	PUNICA GRANATUM
SOPHORA DU JAPON	STYPHNOLOBIUM JAPONICUM
COCOTIER PLUMEUX	SYARUS ROMANZOFFIANA
TAMARIS	TAMARIX
IF COMMUN	TAXUS BACCATA

LES GRIMPANTES

NOM COMMUN	NOM BOTANIQUE
BOUGAINVILLIER	BOUGAINVILLEA
BIGNONE	CAMPSIS RADICANS
JASMIN D'HIVERS	JASMINUM POLYANTHUM
CHEVREFEUILLE GRIMPANT	LONICERA
GLYCINE DU JAPON	WYSTERIA JAPONICA

ANNEXE 2 -ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Source : Suggestion pour la rédaction du règlement de la zone A des PLU, juin 2015
(département du Var, Préfecture du Var, AMF du Var , Chambre d'agriculture du Var, AMR 83,
Communes forestières du Var, CCI du Var)

Définition de l'exploitation agricole

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition. Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- ⇒ Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- ⇒ Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- ⇒ Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

ANNEXE 3 -CARTOGRAPHIE DE L'ALEA INONDATION -RUISSELLEMENT PORTEE A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE PAR LES SERVICES DE LA PREFECTURE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PPRI DU PRECONIL

