



VILLE DE
SAINT-MANDRIER
SUR-MER

Plan Local d'Urbanisme

1D

Règlement

PLU approuvé le
Modification simplifiée n°1 approuvée le

27/11/2017

27/03/2019

SOMMAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-MANDRIER-SUR-MER

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES	11
C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE	15
D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE.....	20
E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE	20
F/ LEXIQUE.....	21
TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	25
TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER	35
ZONE UA.....	47
ZONE UB	53
ZONE UC.....	57
ZONE UE	61
ZONE UG.....	63
ZONE UM.....	65
ZONE UT	67
ZONE 1AU	71
TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES	77
ZONE Agricole (Apr).....	87
ZONE N	89
ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS A METTRE EN ŒUVRE POUR LA REALISATION DES CONSTRUCTIONS ET DES BATIMENTS	91
ANNEXE 2 : ARRETES PREFECTORAUX POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT	95
ANNEXE 3 : ARRETES PREFECTORAUX DE CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES ET FIXANT LES DISPOSITIONS D'ISOLATION ACOUSTIQUES DE LA RD 18	107
ANNEXE 4 : PATRIMOINE BATI	117
ANNEXE 5 : ASPECT DES CLOTURES	137

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

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

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les dispositions de la loi Littoral 86-2 du 3 janvier 1986 relative à la protection et à l'aménagement du littoral,
 - la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
 - la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
 - les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
 - les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instauré par la délibération du Conseil Municipal.
-
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
 - les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
 - les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
 - les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme
 - les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
 - les articles L451-1 à L451-3 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
 - les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
 - les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.
-
- l'édification des clôtures, autres qu'habituellement nécessaires aux activités agricoles, forestières ou militaires, est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du (Date d'Approbation du PLU)

ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ les zones urbaines et à urbaniser- dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

8 zones urbaines

- la zone Urbaine du centre-ancien dite **IUA** et **IUA**
- la zone Urbaine UB en Couronne du Village comportant le secteur UBa et un secteur UBb
- la zone urbaine UC dit d'habitat individuel et collectif du village et de Pin Rolland comportant les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd
- la zone UE dite d'équipements publics comprenant des secteurs d'emprises portuaires de Port Pin Rolland (UEpp) et du Creux Saint Georges (UEpv), et le parking public de la plage du Canon (UEsp)
- la zone **UG** comportant les secteurs **UGa** (site du Parc d'Activités Marines et de la reconversion en parc économique), **UGb** (périmètre de servitude d'attente de projet) et **UGc** (site naval de Pin Rolland) ;
- la zone UM des emprises de la Défense Nationale comprenant les secteurs UMa dits de développement
- la zone UT délimitant les unités touristiques comportant un secteur UTc (Parc Résidentiel de Loisirs de Pin Rolland), un secteur UTh (unité d'hébergement touristique du Vert Bois), UTm (résidence de tourisme du Carré de la Vieille) et UTr (Résidence de tourisme de l'anse Sainte Asile)

4 zones d'urbanisation future

- la zone d'urbanisation future 1AUa de Pin Rolland
- la zone d'urbanisation future 1AUb de Port Pin Rolland
- la zone d'urbanisation future 2AU de long terme de Vert Bois

2/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- **Les zones agricoles** Apr reconnues comme Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral *

3/ Les zones naturelles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- la zone **N** les parties naturelles de la presqu'île de Saint-Mandrier-sur-Mer
- le secteur Nc de la Coudoulière pour les équipements publics d'accueil et d'animation
- les secteurs Np d'accueil du public sur les plages
- les zones Npr reconnues comme Espaces Naturels Remarquables de la loi Littoral
- les secteurs Npr-m correspondant aux zones naturelles sous domanialité de la Défense Nationale

4/ autres outils de la mise en œuvre du développement durable

Les documents graphiques comportent également :

5.1 Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement

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

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les hauteurs maximales différenciées dans les opérations d'aménagement
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- le périmètre de servitude d'attente de projet prise en application de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme limitant les droits à construire pour une durée maximale de 5 ans (zone UGb)
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

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

PREMIERE PARTIE - LE RISQUE INONDATION ET RUISSELLEMENT

ARTICLE DG 3 -REDUCTION DU RUISSELLEMENT URBAIN

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de Surface de Plancher et toute imperméabilisation nouvelle sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

- Réalisation

Pour les demandes d'autorisation d'urbanisme inférieures à 20 m² d'emprise au sol,

Il n'est exigé qu'un dispositif de récupération des eaux à partir des gouttières.

Pour les demandes d'autorisation d'urbanisme supérieures à 20 m² d'emprise au sol,

La réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme doit couvrir **la rétention pluviale de l'imperméabilisation réalisée.**

Dans les zones d'urbanisation future (1AU) et les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le traitement de la rétention pluviale doit être mutualisé tout en permettant la réalisation de plusieurs dispositifs distincts.

Ces mesures de rétention s'accompagnent de dispositions complémentaires concernant les superficies des sols perméables et la rétention sur toiture végétalisée là où elles sont autorisées.

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Les systèmes à ciel ouverts sont interdits.
- des réservoirs de stockage pour l'arrosage des espaces verts puis un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les superficies des toitures terrasses dotées d'un système de rétention, infiltration et limitation des débits de rejet peuvent être comptabilisées comme ouvrage de rétention.

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

- Dimensionnement

Afin que les dispositifs contribuent efficacement à la prévention du ruissellement, la capacité de rétention sera égale au volume d'eau ruisselant sur les surfaces imperméabilisées (**Sim** exprimées en m²) alimentant le dispositif pour un événement pluvieux de 100 mm par heure soit un coefficient de 0,1 m³/m² (100 litres par m²) conformément à la doctrine de la Mission Inter Service Eau du Var.

Les surfaces imperméabilisées (Sim) sont : l'emprise des bâtiments, les terrasses, les piscines, les aires de stationnement et les accès s'ils ne sont pas perméables.

Le calcul du volume de rétention (Vr exprimé en m³) se fera alors comme suit :

$$Vr = Sim \times 0,1$$

(volume de rétention = pour chaque m² de surface imperméabilisée = 100 litres de rétention)

**Quantité de pluie incidente par mètre carré (l/m² ou mm/m²) en référence aux événements pluvieux majeurs enregistrés lors des dix dernières années.*

- Déversement - Raccordement des eaux pluviales - conditions générales

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

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

Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront déterminés par les services techniques municipaux lorsqu'il existe un exutoire public (caniveau, vallon public), ou par une expertise dans les autres cas.

cas A - En l'absence d'exutoire :

Les eaux seront préférentiellement infiltrées sur l'unité foncière.

Le dispositif d'infiltration sera adapté aux capacités des sols rencontrés sur le site.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra être compatible avec les capacités d'infiltration de ces dispositifs.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les modalités d'évacuation des eaux seront arrêtées au cas par cas avec les Services Techniques de la Ville.

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

En zone d'assainissement collectif, le pétitionnaire fera réaliser une étude hydrogéologique, qui définira les modalités de conservation et d'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Il donnera les caractéristiques des dispositifs de rétention (comprenant leurs débits de fuite) et/ou du système drainant destiné à absorber les eaux.

Cas B - En présence d'un exutoire privé :

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

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

.

Cas C - En présence d'un exutoire public :

Le pétitionnaire pourra choisir de ne pas se raccorder au réseau public (fossé ou réseau) ou au caniveau. Il devra pour cela se conformer aux prescriptions applicables au cas d'une évacuation des eaux en l'absence

d'exutoire énoncées ci-dessus.

Caractéristiques des ouvrages de rétention des conditions de déversement

Les ouvrages de déversement des eaux devront être construits de manière à permettre un écoulement conforme au débit de fuite préconisé par la Mission Inter Service Eau du Var (MISEN 83).

Le raccordement direct à l'exutoire est interdit, les eaux pluviales doivent être d'abord dirigées vers l'ouvrage de rétention.

Le rejet se fera dans des boîtes de branchement pour les réseaux enterrés et les fossés.

Le raccordement gravitaire d'une surface collectée dont l'altimétrie est inférieure à celle du tampon du regard de branchement sur le collecteur public est interdit.

- Dispenses

L'instruction des demandes par les Services Techniques de la Ville permettra de s'assurer que le projet respecte les règles générales et particulières applicables aux eaux pluviales.

Cependant

1.- Sont dispensés d'autorisation :

- les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement) au bâti ainsi qu'aux surfaces imperméabilisées existants, et n'entraînant pas de modifications des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées, ainsi qu'absence de modifications notables des conditions d'évacuation des eaux) ;

2.- Pourront être dispensés d'autorisation les terrains en zone UA compte tenu de leur contrainte topographique ou bâtie.

3. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), les calculs devront prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

4. Les opérations d'aménagement et constructions disposant d'un débouché direct sur la mer sont dispensées de la réalisation des ouvrages de stockage dès lors que :

- la collecte et le traitement des eaux pluviales sont assurés par des dispositifs adaptés ;
- l'absence de bassin de rétention n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ;
- le rejet des eaux dans la mer est effectué sans porter atteinte aux milieux (écologie, érosion...).

SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE

ARTICLE DG 4 -PRISES EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

Sont rappelés :

- l'Arrêté Préfectoral du 30 mars 2015 fixant les conditions et obligations de débroussaillage qui couvre l'intégralité du territoire communal

- l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 qui énonce les dispenses d'autorisation préalable des coupes et abattages dans les Espaces Boisés Classés sur le territoire de Saint-Mandrier-sur-Mer

- le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie approuvé par Arrêté Préfectoral le 8 février 2017.

Dans les Servitudes du PLU, volet risque 2-B5, figure la zone rapprochée d'exposition au risque d'incendie dans laquelle des prescriptions en matière de construction sont recommandées pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

TROISIEME PARTIE – RISQUES TECHNOLOGIQUES

ARTICLE DG 5 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE TECHNOLOGIQUE

Des installations militaires présentant un risque technologique sont présentes sur le site du Lazaret impliquant que soient édictées, nonobstant les dispositions du PLU, des mesures préventives de réduction de l'exposition des personnes et des biens, conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

QUATRIEME PARTIE - SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

ARTICLE DG 6 - PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION ET ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 2, sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010. L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Ce document est l'annexe 2B-4 du PLU.

La commune est également concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. La carte du retrait gonflement des argiles relative à la commune ainsi que l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont annexés au PLU (pièce 2B -3).

Toute demande d'urbanisme doit étudier ce document pour évaluer les éventuelles adaptations ou parades à mettre en œuvre.

ARTICLE DG 7 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

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

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Il mentionne la RD 18 comme infrastructure bruyante de niveau 3 avec des prescriptions phoniques sur une largeur de 100 mètres à compter des bords extérieurs de la voie.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 8 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 9 - ADAPTATIONS FAVORISANT L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Il peut être dérogé à l'article 5 du règlement de chaque zone afin de faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux constructions et équipements préexistants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE DG 10 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres 3 à 4 (pages 35 et 77 du règlement d'urbanisme) les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Pour exemple, les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs sont liés sont également autorisées dans toutes les zones du PLU et peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

ARTICLE DG 11 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF – "CINASPIC"

Des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les occupations et utilisations du sol de la Défense Nationale
- les crèches et haltes garderies publiques
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire publics
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics
- les établissements publics de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale publics
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources.

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE DG 12 – APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure de la hauteur absolue

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur ainsi mesurée ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

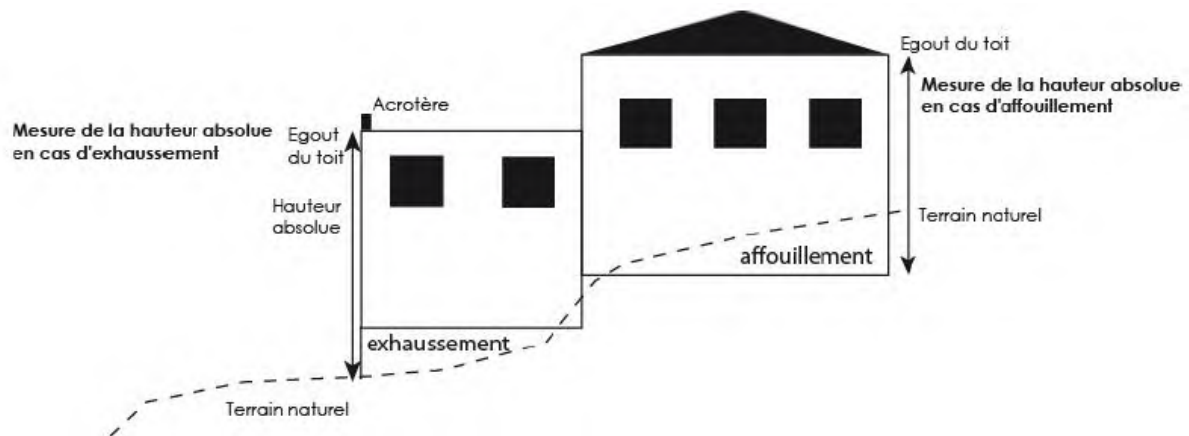
Cas des terrains en pente :

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère selon les conditions de mesure suivantes :

§ En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux ;

§ En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



A l'exception des zones UA, UB et 1AU (zones planes du territoire communal), dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

ARTICLE DG 13– CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent.
- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération ainsi que les servitudes de passage.

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux piscines
- aux clôtures et aux portails
- aux garages si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité
- aux débords de toiture dans la limite de 40 cm maximum sans aucun empiètement sur l'espace public
- aux terrasses de plain-pied ou d'une hauteur ne dépassant pas 60 cm au-dessus du sol naturel
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes sans aucun empiètement sur le domaine public.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas.

page 16 - Règlement d'Urbanisme PLU Saint-Mandrier-sur-Mer – PLU Approuvé du 27/11/2017

publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

ARTICLE DG 14 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux piscines
- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur (cas des constructions enterrées) situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès.
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...)
- aux débords de toiture dans la limite de 40 cm maximum sans aucun empiètement sur les propriétés voisines
- aux terrasses de plain-pied ou d'une hauteur ne dépassant pas 60 cm au-dessus du sol naturel
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes sans aucun empiètement sur les propriétés voisines.

ARTICLE DG 15 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

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

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, -
- aux installations nécessaires aux aménagements portuaires
- aux Constructions et Installations Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics
- aux dispositifs liés au bioclimatisme des constructions (puit provençal...)

ARTICLE DG 16 - APPLICATION DES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

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

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Application des règles au regard de l'article L 151-21 du code de l'urbanisme

L'article L 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce

plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans les seuls secteurs UCc et UCd.

ARTICLE DG 17 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

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

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans autorisation d'urbanisme ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG 18 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIF A LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS EXISTANTS

Conformément à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme du présent règlement d'urbanisme.

Conformément à l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE DG 19 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 des Dispositions Partages UAU 7 et AN 7.

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

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 3 du titre 2.

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

Les aires de manœuvre des véhicules sont réalisées en dehors des voies de circulation, sauf impossibilité technique.

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

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

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée :

- pour tout changement de destination à usage d'Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'Artisanat et commerce de détail et de Restauration, et ce jusqu'à hauteur de 100 m² de Surface de Plancher

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale.

2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

3/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions suivantes :

- dans le cas d'un stationnement en bataille et en épi, la largeur des places doit être de 2,70 m minimum pour une longueur de 5 m ;
- dans le cas d'un stationnement longitudinal (parallèle à la voie), la largeur des places doit être de 2 m minimum pour une longueur de 5 m ;

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé dans la limite de deux places, de représenter moins de 30% du volume de stationnement à réaliser, et de s'inscrire dans une opération d'aménagement de plus de 3 logements.

4/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer d'un système de sécurité.

ARTICLE DG 20 – REGLES RELATIVES AUX SERVITUDES DE PASSAGE LE LONG DU LITTORAL

Le long du domaine public maritime, les servitudes de passage du littoral instaurée au titre des articles L121-31 et L121-34 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Rappel de l'article L121-31

Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Rappel de l'article L121-34

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, par décision motivée prise après avis de la ou des communes intéressées et au vu du résultat d'une enquête publique effectuée comme en matière d'expropriation, instituer une servitude de passage des piétons transversale au rivage sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel.

Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cents mètres et permettant l'accès au rivage.

D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE

ARTICLE DG 21 - PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue

* la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration en une affectation autre est interdite

* les locaux créés doivent être destinés au commerce et l'artisanat s'ils préexistent

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE DG 22 – MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Explication du dispositif

Dans l'ensemble du territoire communal, le PLU impose que pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% des logements familiaux envisagés sont des logements locatifs sociaux à réaliser.

Dans les Périmètres de Mixité Sociale suivants, les taux minimums de logements sociaux sont définis dans le tableau ci-dessous :

Numéro PMS	Pourcentage minimal de logements à réaliser en logement locatif social conventionné	Nombre minimum de logements sociaux
PMS 1- Port Pin Rolland	50%	70
PMS 2 - Pin Rolland	50%	120
PMS 3 – Vert Bois	30%	18
PMS 4 - Saint Flavien (logements Défense Nationale)	80%	25
PMS 5 – Cepet Sud (logements Défense Nationale)	100%	65
PMS 6 - la Coudoulière	50%	50

F/ LEXIQUE

Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin potager.

Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction existante ou à édifier.

Acrotère

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement

Limite des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

Annexe

Construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris pour le bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.

Arbre de haute tige

Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.

Architecte des bâtiments de France

il est chargé, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations de construire, de formuler un avis lorsque la demande porte sur un immeuble compris dans une zone comprise dans le champ de visibilité d'un monument historique (secteur sauvegardé, site classé, site inscrit, ZPPAUP);

Bâtiment

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes

Bâtiment agricole

Ouvrage dont l'utilisation est affectée aux activités agricoles ou dont l'utilisation est nécessaire aux activités agricoles

Bâtiment professionnel

Ouvrage dont l'utilisation est affectée aux activités professionnelles

Cadastre

Le cadastre de France est un ensemble de plans et fichiers administratifs qui recensent toutes les propriétés immobilières situées dans chaque commune française, et qui en consigne leur valeur afin de servir de base de calcul à certains impôts.

Claire-voie

Ouvrage composé d'éléments disjoints et qui laissent passer le jour ou qui sont ajourés par des motifs.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou les reculs sur vallons.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis ou non à permis de construire ou à déclaration préalable.

Construction ou bâtiment existant(e)

Il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et légal(e) car :

Soit régulièrement édifié(e), après obtention d'une autorisation d'urbanisme ;

Soit réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par la Loi du 15 juin 1943.

Construction d'intérêt collectif (Équipement d'intérêt collectif)

Édifice affecté à une mission de service public. Au regard des autorisations de construire, il existe 6 classes d'équipement d'intérêt collectif :

1. Transport
2. Enseignement et recherche
3. Action sociale
4. Ouvrage spécial
5. Santé
6. Culture et loisir

Division

Action de séparer un terrain d'un seul tenant en plusieurs de contenance moindre.

Desserte

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur laquelle est aménagé l'accès à la construction existante ou à édifier.

Égout du toit

Limite inférieure d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Dans le cas de toiture terrasse, l'égout du toit correspond au point le plus bas de l'acrotère et dans celui une toiture végétalisée, il correspond à la limite inférieure du pan de couverture.

Emplacement Réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

Espaces libres

Les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension

Augmentation des surfaces ou du volume par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

Exhaussement

Élévation volontaire du sol naturel.

Équipement d'intérêt collectif (construction d'intérêt collectif)

Édifice affecté à une mission de service public.

Faitage

Sommet des pans d'une toiture

Habitation

Bâtiment destiné à abriter des biens et/ou des personnes.

Habitation Légère de Loisir (HLL)

Construction d'habitation démontable et/ou transportable destinée à une occupation irrégulière (saisonnière ou temporaire), dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif (parc résidentiel de loisirs, terrain de camping, villages de vacances).

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux unités foncières. Les limites séparatives sont de deux types :

Les limites latérales qui séparent deux propriétés donnant sur les voies ou emprises publiques ;

Les limites de fonds de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Local commercial

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté aux activités commerciales.

Local d'habitation

Partie d'un immeuble ou partie d'un ensemble d'immeubles dont l'usage est affecté à de l'habitation.

Lotissement

Division foncière en lots destinés à accueillir un ou plusieurs bâtiments.

Mur de soutènement

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

Plan local d'urbanisme (PLU)

Document d'urbanisme qui définit les règles d'affectation et d'utilisation des sols en fonction d'un zonage sur une ou plusieurs communes.

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Ensemble de règles d'utilisation des sols fixées par le code de l'urbanisme qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire national.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Servitude

Limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

Unité foncière

Terrain constitué d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TITRE 2 : VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

En adéquation avec la Loi de Transition Énergétique et le Plan Climat Energie Air Territorial de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée qui favorisent le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

A l'exception de la façade donnant sur le domaine public de la zone IUA (front de port du village), la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel;
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)

Pour les constructions neuves et les constructions d'habitat individuel existantes, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade et dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher

- Les principes de construction devront prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique
- Les principes de construction devront justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc.)

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

Ils chercheront à compenser une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

ARTICLE PE2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

ARTICLE PE3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

Les articles L.151-19 et L151-23-du Code de l'Urbanisme (version du 25/09/2015) permettent au règlement d'*"identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."*

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, le patrimoine végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Les prescriptions générales sont les suivantes :

Alignements d'Arbres Remarquables - AAR

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

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).

- Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté ;
Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Espaces Verts Protégés - EVP

Dans les périmètres des Espaces Verts Protégés, tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière. L'élagage et l'entretien courant sont admis de plein droit.

Tout abattage d'arbre doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'élagage et l'entretien courant sont admis de plein droit.

Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent des aménagements ponctuels tels que des accès, des places de stationnement non imperméabilisées, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité.

ARTICLE PE4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

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








A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Les prescriptions générales sont les suivantes :








- a) " *Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine bâti identifié, individuellement ou dans un secteur,*
- b) *les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique."*









Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'un aplat et sont identifiés par un code « PB suivi d'un n° » et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :




Les fiches ont été complétées et les images agrandies en annexe 4 du présent Règlement d'Urbanisme.

Liste du patrimoine bâti (en annexe pour les photos)

N°	Nom	Prescriptions spécifiques	Photos
PB 1	la Pierre Froide	Cale de mise à l'eau publique du port du Creux Saint Georges à conserver	
PB 2	Fort du Gros Bau	Ouvrage du patrimoine militaire de 1882 à conserver dans son aspect extérieur	
PB 3	Fort de la Coudoulière	Ouvrage du patrimoine militaire à conserver dans son aspect extérieur	
PB 4	Cimetière militaire Franco-Italien	Site du patrimoine militaire à conserver dans son aspect extérieur	
PB 5	Fort de la Caraque	Ouvrage du patrimoine militaire à conserver dans son aspect extérieur	
PB 6	Batterie de la Pointe	Ouvrage du patrimoine militaire à conserver dans son aspect extérieur	
PB 7	Dépendances et Batterie Haute du Lazaret	Ouvrage du patrimoine militaire à conserver dans son aspect extérieur	

N°	Nom	Prescriptions spécifiques	Photos
PB 8	Aubette Entrée PEM Nord et vieille darse	Ouvrage du patrimoine militaire à conserver dans son aspect extérieur	
PB 9	Ancien Hôpital militaire	Ouvrage du patrimoine militaire à conserver dans son aspect extérieur	
PB 10	Chapelle Saint Louis	Monument Historique inscrit Edifice du patrimoine militaire	
PB 11	Maison de Maître de l'Ermitage	Maison de Maître du XIXème siècle et son domaine agricole à conserver	
PB 12	Noria de l'Ermitage	Ouvrage d'art réhabilité à conserver	
PB 13	Roseraie de l'Ermitage	Cheminement bordé de rosiers à conserver	
PB 14	Façade de la Maison Fliche	Maison de Maître du XIXème siècle dont la façade est à conserver	

PB 15	Château Vert Bois	Maison de Maître du XIXème à conserver	
PB 16	Maison Grave	Ferme du XIXème siècle témoin d'une activité agricole à conserver	
PB 17	Villa Marc Baron	Maison du nom de son ancien propriétaire le Député Marc Baron, illustre résistant et déporté lors de la seconde guerre mondiale	
PB 18	Villa de la Tourelle	Ancienne demeure Mandréenne à conserver dans son aspect extérieur	
PB 19	Puits provençaux	Témoins d'une activité agricole de Saint Mandrier	
PB 20	Phares Maritimes	Phares d'entrée de la Rade à conserver dans leur aspect extérieur	
PB 21	Villa Ronarch	Villa caractéristique du patrimoine militaire	
PB 22	Pointe du Marégau	Site littoral reconnu comme remarquable incluant la petite construction et les vestiges militaires environnants.	

PB 23	Croix des Signaux	Protection du sémaphore historique de l'entrée de la rade de Toulon	
PB 24	Tour de la Croix des Signaux	Tour-modèle crénelée de 1813, côté fossé du fort, façade d'entrée avec ancienne porte à pont-levis	
PB 25	Batterie de 340 de Cépet	Ensemble défensif composé de 4 ouvrages distincts (C, D, E, et F).	

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET LES ZONES A URBANISER

ARTICLE DP-UAU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones U et AU:

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité publique.
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3 - A l'exception des zones UG et UE, les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- 4- A l'exception de la zone UTh, les créations de terrains de camping et de caravaning.
- 5- A l'exception des zones UT, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 6- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée à l'exception des zones urbaines UT prévues à cet effet et sauf dérogations.
- 7- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

ARTICLE DP-UAU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

En application de l'article L 121-4 du Code de l'Urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions des zones U et AU lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

En dehors des emprises publiques liées à la Défense Nationale, aucun mur-bahut n'est admis le long du Domaine Public Maritime et aucune clôture ne peut contraindre la servitude de libre passage le long du littoral.

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol sont strictement réglementées et peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG du Titre 1).

A l'intérieur du périmètre "zone rapprochée d'exposition au risque incendie" figurant dans les annexes 2-B5, il est recommandé que les constructions nouvelles soient mises en œuvre à partir de matériaux hautement performants face aux risques naturels incendies.

Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE DP-UAU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions énoncées aux articles DG 21 et DG 22 du Titre 1.

ARTICLE DP-UAU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

A- Emprise au sol des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

B- Hauteur des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies à l'article DG 12 du titre 1.

A l'exception du secteur IUA, les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

La hauteur des acrotères est limitée à 1m.

HAUTEUR DES CLOTURES

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

L'aspect des clôtures est réglementé à l'article DP UAU 5.

Hors secteurs concernés par une OAP : Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur totale du terrain naturel existant avant travaux à l'exception de la zone UM dans laquelle cette hauteur n'est pas réglementée.

Dans les secteurs concernés par une OAP : Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur totale du terrain ou de la voie après travaux (partie pleine + partie ajourée)

Cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant une mise en sécurité.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement :

- la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie pleine de la clôture (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque, ...) ne doit pas dépasser la hauteur maximale des murs de soutènement, soit 2 mètres ;
- la hauteur de la clôture (hors mur de soutènement) ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures, soit 2 mètres.

HAUTEUR DES MURS DE SOUTÈNEMENT

L'aspect des murs de soutènement est réglementé à l'article DP UAU 5.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la profondeur entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant.

Cas des terrains en pente

Dans une bande de terrain parallèle à la façade aval et dont la profondeur est égale à deux fois la hauteur de celle-ci, la hauteur cumulée des murs de soutènement ne doit pas dépasser la hauteur de la façade aval et chacun d'eux ne peut atteindre plus de 1,50 mètres de hauteur et doit être construit en escaliers permettant la plantation en pied de mur. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

En dehors de cette bande, la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la profondeur entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont établies à l'article DG 13 du Titre 1

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extension et/ou de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
- les piscines et leurs plages peuvent s'implanter jusqu'en limite.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont établies à l'article DG 14 du Titre 1.

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

- les piscines et leurs plages peuvent s'implanter jusqu'en limite.

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

Sont établies dans le règlement spécifique à chaque zone.

Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU

- les piscines et leurs plages peuvent s'implanter librement.

ARTICLE DP-UAU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions générales

Tout travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un nuancier de couleurs annexé au présent règlement d'urbanisme.

Les énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée. Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement. Les éoliennes et les micro-éoliennes sont interdites.

Les terrassements

S'appliquent les dispositions générales mentionnées à l'article DG 15 du Titre 1 auxquelles s'ajoutent :

- toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.
- les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démoli, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Les équipements techniques du bâtiment

Les équipements techniques du bâtiment sont l'ensemble des composants servant au fonctionnement de la construction (machineries, ventilation, circuits de fluides, climatiseurs, paraboles, etc...)

A l'exception du secteur IAU, et sous réserve d'une parfaite intégration architecturale, les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

A l'exception des réhabilitations de construction existante, les machineries d'ascenseurs ne doivent en aucun cas dépasser les toits.

En toiture :

- sur une toiture terrasse, les équipements techniques devront être intégrés soit à la construction, soit à des caissons d'habillage ou en cas d'impossibilités techniques, par un habillage paysager
- sur une toiture en pente, aucun équipement n'est admis au-delà du plan de couverture à l'exception des souches de ventilation et de cheminée.

En façade :

- les climatiseurs des constructions nouvelles doivent être intégrés à la construction. Pour les constructions existantes, ils doivent être disposés dans des caissons d'habillage, au pied des façades, prioritairement en dehors des façades donnant sur les voies et les emprises publiques.
- les paraboles sont implantées en dehors des façades donnant sur les voies et les emprises publiques.

Les souches de cheminée et de ventilation: elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les toitures

Les toitures forment la 5ème façade des constructions. Elles sont soignées, et intègrent de manière cohérente les éléments techniques du bâtiment. .

Les toitures terrasses : elles sont autorisées sous réserve d'être végétalisées de manière à les intégrer au paysage environnant

Les toitures en pente : elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées avec des pendages sensiblement identiques aux toitures avoisinantes, sans pouvoir excéder 35%. Leurs couvertures doivent être exécutées en tuiles de même aspect et de la même couleur que des tuiles environnantes.

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise d'au moins deux rangs.

Les façades

- les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux de qualité et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.
- sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- la couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et doit respecter la palette des couleurs annexée au présent Règlement d'Urbanisme. Restent interdits les enduits à forte rugosité.

Les menuiseries (volets, fenêtres, encadrement...)

- les implantations des fenêtres et des ouvertures sont harmonisées avec les façades voisines
- les coffres de volets et de store en saillie de façade ne sont pas autorisés hormis impossibilité technique dans le cas d'une réhabilitation d'une installation existante
- à l'exception des devantures des constructions économiques ou accueillant du public (commerces, services...), les volets roulants placés en avant des fenêtres ne sont pas admis.

Les clôtures

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article DP UAU 4 du Titre 3.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits.

Pour les clôtures adjacentes à la servitude de libre passage du littoral, elles doivent être constituées de haies vives, de grillages ou de plantations ou tout autre dispositif à claire voie à l'exception de tout mur bahut ou maçonné.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un mur plein présentant un enduit soigné ou d'un mur en pierre
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de type grille, grillage et/ou doublé d'un dispositif végétal
- soit d'une haie végétale
- soit d'un grillage rigide

Les clôtures composées ou habillées par des panneaux pourront être admises sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis. Dans la mesure où ils ne présenteraient pas un aspect esthétique compatible avec le paysage environnant, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.

Les murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement est réglementée à l'article DP UAU 4 du Titre 3.

Les murs de soutènement, tels que définis dans le lexique du Titre 1 du présent règlement sont maçonnés et revêtus ou parementés de moellons de pierre. Ils reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les enrochements de type cyclopéens peuvent être admis sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Les portails

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Lorsque les conditions le permettent, le portail d'entrée est positionné en recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

Les piscines

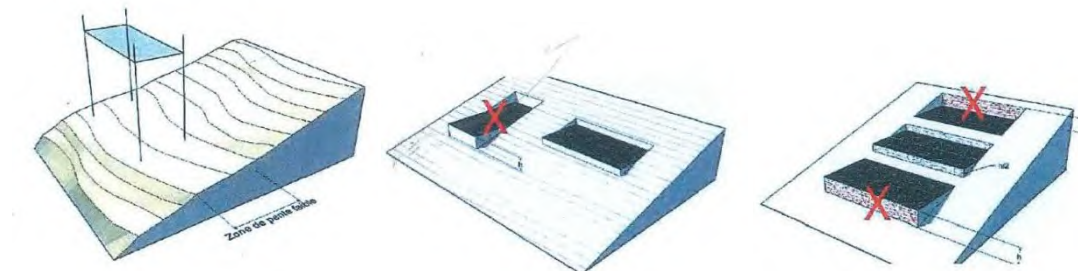
L'implantation des piscines sera déterminée en fonction de la configuration du terrain et de façon à limiter son impact sur le paysage.

Sur terrain plat :

Lorsque les conditions le permettent, l'implantation de la piscine se fera parallèlement à la construction d'habitation tout en préservant la végétation.

Sur terrain en pente :

Lorsque les conditions le permettent, l'implantation de la piscine sera implantée sur la zone où les courbes de niveau sont le plus espacées, c'est-à-dire la zone où la pente est la plus faible. Quel que soit la configuration du terrain, la piscine sera orientée de façon que sa plus grande dimension soit parallèles aux courbes de niveau afin de limiter son impact au niveau de la parcelle.



ARTICLE DP-UAU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées page 28 du présent règlement.

Mesures supplémentaires applicables dans les zones UA, UB, UC, UT et 1AU

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres
- l'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès privilégient l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

6.2. Mesures prises pour la conservation des arbres

Tout arbre de haute tige abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige tel que définie

par le lexique des Dispositions Générales.

En dehors du projet de construction (et donc des sujets végétaux compensés), afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, seules sont admises dans un rayon de cinq mètres à compter du tronc les occupations et utilisations du sol sans fondation (terrasses, aires de stationnement, accès, plages de piscines, annexes légères...).

6.3. Mesures prises pour le verdissement

Les espaces libres de toute construction, installation et aires de stationnement doivent être traités en espaces libres, plantés et paysagés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² du terrain d'assiette du projet.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...)

6.4. Déblais et remblais

Ils sont proscrits s'ils sont de nature à modifier excessivement la nature du terrain.

ARTICLE DP-UAU 7 : Stationnement

12.1. Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG 19 du Titre 1 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en écomobilité mentionnées à l'article PE 2 du Titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 70m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé et une place visiteur par tranche de 5 logements réalisés	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 40m ² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m ² .
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/40m ² de surface de plancher	
5. Restauration	1 place de stationnement pour 10 m ² de SDP de salle de café ou de restaurant.	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves

6. Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	<p>1 place / 100m² de surface de plancher pour les installations inférieures à 300 m² de Surface de Plancher</p> <p>1 place / 200 m² de surface de plancher pour les installations supérieures à 300 m² de Surface de Plancher</p>	>200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les écomobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG19 du Titre 1 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher	
3. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

ARTICLE DP UAU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

8.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Conditions de desserte :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et de la sécurité.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

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

Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains en pente les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies ne pourra pas excéder 18 % en tout point.

ARTICLE DP UAU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

A - Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées – zones d'assainissement collectif actuelles

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet des eaux de piscine, à l'exception de celles des pédiluves, dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Eaux usées – zones d'assainissement collectif futures

Dans les secteurs prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

B - Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 3 du Titre 1

Les gouttières doivent être obligatoirement raccordées dans les conditions définies à l'article DG 3 du Titre 1 au réseau pluvial.

9.3 - Réseaux divers

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

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

9.4 – Numérique

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).

ZONE UA

Caractère de la zone : centre village comportant deux secteurs

- le secteur IUA autour de l'anse du Creux Saint George
- le secteur II UA englobant le tissu urbain continu du village

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 1 du Titre 3 (DP-UAU) auxquelles s'ajoutent :

- les constructions à usage de commerce de gros et leurs sous-destinations

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 2 du Titre 3 (DP-UAU) auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et activités de service sous réserve de ne pas excéder 300 m² de Surface de Plancher
- les abris de jardin d'une emprise inférieure à 5m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faitage et sous réserve d'être conçus sous la forme de matériaux d'usage courant (bois, métal, PVC...) à l'exclusion de tout assemblage hétéroclite
- les abris animaliers type Poulailler/Clappier/Chenil/Pigeonnier ...en façade arrière, non visibles depuis l'espace public, et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature ni à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis, ni à nuire à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 3 du Titre 3 :

- les changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques dans les conditions fixées à l'article DG 21 du Titre 1
- les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 22 du Titre 1.

ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 4 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

Dans le seul secteur IUA

- l'emprise de l'extension mesurée autorisée à l'article UA4 D (limites séparatives) est limitée à 30% de l'emprise au sol déjà consommée par la construction.

Dans le seul secteur IIUA

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et de service public, de commerce et activités de service.

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR ABSOLUE

Dans le seul secteur IUA

La hauteur des constructions réaménagées ou reconstruites ne peut être supérieure à la hauteur initiale de la construction existante.

L'extension mesurée autorisée à l'article UA4-D (limites séparatives) est limitée à une hauteur de 3,20 mètres.

Dans le seul secteur IIUA

Sauf dans le cas d'une réhabilitation ou reconstruction de l'existant, la hauteur de toute construction ne doit en aucun cas dépasser 7 m et sans que le nombre de niveau soit supérieur à 2 (R+1). Un dépassement d'un mètre peut être admis si la hauteur d'une des constructions contiguës est plus élevée.

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-UAU4 du titre 3.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le seul secteur IUA

La reconstruction et l'aménagement des constructions existantes ne doivent pas entraîner de modification de leur ancienne implantation par rapport aux voies et emprises publiques, y compris par la réalisation des clôtures.

L'extension mesurée en façade arrière des constructions est autorisée (vérandas, annexes, piscines) dans les conditions fixées à l'article UA4-A (emprise au sol) sous réserve d'être réalisée à l'alignement.

Dans le seul secteur IIUA

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le prolongement du nu des façades mitoyennes ;
- dans le cas de surélévation d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article 4 B (hauteur de constructions) légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la voie.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le seul secteur IUA

La reconstruction et l'aménagement des constructions existantes ne doivent pas entraîner de modification de leur ancienne implantation par rapport aux limites séparatives.

L'extension mesurée en façade arrière des constructions est autorisée (vérandas, annexes, piscines) dans les conditions fixées à l'article UA4-A (emprise au sol). Cette extension mesurée doit être au moins implantée sur une limite séparative latérale, et la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles ne doit pas être inférieure à 2 mètres.

Dans le seul secteur IIUA

Dans une bande de 15 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, quelle que soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre, ou d'une limite d'emprise ou de voie

Au-delà de la bande de 15 m visée ci-dessus ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15 m, les bâtiments peuvent :

- Soit jouxter la limite séparative si leur hauteur en tous points du bâtiment n'excède pas 3, 20 m.
- Soit être implantés de manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments, balcons compris, au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Dans le seul secteur IUA

La reconstruction et l'aménagement des constructions existantes ne doivent pas entraîner de modification de leur ancienne implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

L'extension mesurée autorisée à l'article UA4-D (limites séparatives) doit être réalisée en continuité de la construction principale.

Dans le secteur IIUA

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance 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 UA 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 5 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

A - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- les toitures

Les toitures-terrasses et les terrasses en échancrure de toiture (tropézienne) peuvent être admises sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis. Toutefois, elles ne sont pas autorisées lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public, notamment autour du port, où leur impact visuel est important.

Les tuiles plates mécaniques sont interdites sauf dans le cadre d'extension ou de réhabilitation partielle lorsque la couverture des bâtiments est déjà en tuiles plates.

- les façades

Seuls sont autorisés les enduits frotassés lisses au ciment ou au mortier de chaux, les peintures à badigeon de chaux, les peintures acryliques et vinyliques non brillantes ainsi que les peintures minérales silicatées.

Les enseignes commerciales doivent respecter les couleurs et l'environnement d'affichage du centre-ville de Saint-Mandrier-sur-Mer.

B - LA MODENATURE

Les éléments en relief doivent être conservés et reconstitués le cas échéant.

Les appareils de pierre (chaînes d'angle, soubassements, encadrements, corniches) seront brossés et laissés nus.

Les chaînes d'angles et pour une moindre part les encadrements de fenêtres ou de portes ne sont pas laissés apparents.

Sur les bâtiments modestes, la modénature pourra être suggérée par peinture en aplat ou en trompe l'œil des encadrements, bandeaux, chaînes d'angles...

Certains immeubles de construction récente (fin XIXème) peuvent présenter une modénature riche y compris sur le fond d'enduit ou apparaît le joint tiré, ou en soubassement où il limite des appareils de pierre. Dans ce cas, tous ces détails devront être conservés et mis en valeur.

C - LES ELEMENTS DE LA FACADE

L'utilisation du PVC pour les gouttières et les menuiseries de portes et fenêtres doit être interdite sur les constructions anciennes d'avant-guerre.

Les volets persiennés ou pleins, peuvent être d'une couleur différente de celle des fenêtres, mais toujours choisie en harmonie avec la couleur de la façade.

Les menuiseries plastiques et aluminium proposent une palette de teintes qui permet de les intégrer plus facilement au bâtiment mais devront néanmoins être étudiées au cas par cas.

Les garde-corps, grilles de protection, brises soleils, marquises et autres ouvrages de serrurerie seront peints en harmonie avec les autres éléments de la façade.

Les toiles et les stores seront de choix libre, ils devront néanmoins ne pas nuire à la bonne harmonie de l'ouvrage.

Les chéneaux ainsi que les descentes d'eau de pluie ne devront pas rompre l'harmonie architecturale de la façade. Si leur implantation le justifie, les descentes peuvent être peintes pour favoriser leur intégration en façade.

Les descentes d'eaux usées seront supprimées dans la mesure du possible et déplacées à l'intérieur de l'immeuble.

Les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront autant que possible déplacés par ces administrations à la demande de la ville, sur les lignes de corniches ou de génoises, où ils sont moins visibles.

Les câbles d'antenne télévision devront disparaître des façades, où ils pendent souvent librement et résoudre leur pénétration au niveau de la toiture et non des fenêtres.

Les couleurs devront être différentes sur des façades mitoyennes et traduire clairement le parcellaire.

En règle générale, les tons les plus sombres seront utilisés sur des façades bien éclairées et dégagées, les tons plus clairs sur des façades moins éclairées et étriquées.

La même teinte appliquée sur une façade sud ou sur une façade nord ne donnera pas la même nuance.

Dans le cas d'enduit coloré, une finition frottée ou lissée donnera également des nuances différentes.

ARTICLE UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 6.

ARTICLE UA 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7.

ARTICLE UA 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 8.

ARTICLE UA 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 9.

ZONE UB

Caractère de la zone : quartiers d'habitat collectif prédominant du village comprenant :

- un secteur UBa où la hauteur maximale est restreinte à 9 mètres
- un secteur UBb où la hauteur est fixée à partir d'emprises d'implantation

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 1 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage de commerce de gros et leurs sous-destinations

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 2 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage
- Les constructions à usage de commerce et activités de service sous réserve de ne pas excéder 300 m² de Surface de Plancher
- les abris de jardin d'une emprise inférieure à 5m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faitage et sous réserve d'être conçus sous la forme de matériaux d'usage courant (bois, métal, PVC...) à l'exclusion de tout assemblage hétéroclite.
- les abris animaliers type Poulailler/Clappier/Chenil/Pigeonnier ...en façade arrière, non visibles depuis l'espace public, et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature ni à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis, ni à nuire à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 3 du Titre 3 :

- les changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques dans les conditions fixées à l'article DG 21 du Titre 1
- les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 22 du Titre 1.

ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 4 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% dans le seul secteur UBb.

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 12 mètres dans la zone UB
- 9 mètres dans le secteur UBa

Pour le secteur UBb

- 7 mètres dans les zones de hauteur graphique reportées au plan de zonage
- 9 mètres dans les zones de hauteur graphique reportées au plan de zonage
- 12 mètres dans les zones de hauteur graphique reportées au plan de zonage

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-UAU4 du titre 3.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement (terrasse et balcon compris) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.

Toutefois, l'édification de bâtiment, jouxtant la limite séparative, est autorisée si la hauteur en tous points de la construction n'excède pas 3,20 m sur cette limite.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance 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 UB 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 5.

ARTICLE UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées à toutes les zones UAU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les espaces libres de toutes constructions devront être traités et plantés à hauteur de :

* 20% de la surface libre dans le secteur UB

* 30% de la surface libre dans les secteurs UBa et UBb

Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², les espaces libres doivent être des espaces verts communs (ouverts et continus) sur au moins 25% de la superficie requise.

Pour toute opération de plus de 10 logements, les espaces libres requis doivent comporter un terrain de jeux pour enfants d'une surface minimale de 200 m².

ARTICLE UB 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

ARTICLE UB 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 8 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

ARTICLE UB 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 9 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

ZONE UC

Caractère de la zone : quartiers résidentiels de la presqu'île de Saint-Mandrier distingués selon 4 secteurs

- UCa : habitat collectif du quartier Pin Rolland et de la Coudoulière
- UCb : habitat de densité intermédiaire de Pin Rolland et du village
- UCc : habitat collinaire autour du village dans lequel l'intensification est limitée
- UCd : habitat distendu dans lequel l'intensification n'est pas admise

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 1 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- 1- Les constructions à usage de commerce de gros et leurs sous-destinations

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 2 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage
- Les constructions à usage de commerce et activités de service sous réserve de ne pas excéder 300 m² de Surface de Plancher
- les abris de jardin d'une emprise inférieure à 5m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faitage et sous réserve d'être conçus sous la forme de matériaux d'usage courant (bois, métal, PVC...) à l'exclusion de tout assemblage hétéroclite.
- les abris animaliers type Poulailler/Clappier/Chenil/Pigeonnier ...en façade arrière, non visibles depuis l'espace public, et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature ni à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis, ni à nuire à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 3 du Titre 3 :

- les changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques dans les conditions fixées à l'article DG 21 du Titre 1
- les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 22 du Titre 1.

ARTICLE UC4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 4 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol de constructions par rapport à la superficie de la propriété foncière est fixée à :

- 50% dans les secteurs UCa
- 30% dans les secteurs UCb et UCc
- 20% dans le secteur UCd à l'exception des piscines

Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 9 mètres dans les secteurs UCa
- 7 mètres dans les secteurs UCb, UCc et UCd

Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-UAU4 du titre 3.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises

- Dans le cas de surélévation d'un bâtiment existant dans les conditions fixées à l'article 4 B (hauteur de constructions) légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la voie ;
- - A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements
- Pour tenir compte de la topographie, l'implantation des garages et des aires de stationnement pourra être autorisée en limite de voie. Ils seront dans la mesure du possible intégrés dans les talus.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement (terrasse et balcon compris) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises

- l'implantation sur limite peut être autorisée à condition que la hauteur en tout point de la construction n'excède pas 3,20 mètres au droit de cette limite.
- A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance 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.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

ARTICLE UC 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 5 du Titre 3.

ARTICLE UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 6 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

Les espaces libres de toutes constructions devront être traités et plantés à hauteur de :

- 30% de la surface libre dans le secteur UCa
- 40% de la surface libre dans le secteur UCb
- 50% de la surface libre dans le secteur UCc
- 65% de la surface libre dans le secteur UCd

Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², les espaces libres doivent être des espaces verts communs (ouverts et continus) sur au moins 25% de la superficie requise.

Pour toute opération de plus de 10 logements, les espaces libres requis doivent comporter un terrain de jeux pour enfants d'une surface minimale de 200 m².

ARTICLE UC 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7 du Titre 3.

ARTICLE UC 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 8 du Titre 3.

ARTICLE UC 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 9 du Titre 3.

ZONE UE

Caractère de la zone : secteurs d'équipements publics et portuaires

- UE - équipements publics scolaires et sportifs
- UEpp - emprises portuaires de Port Pin Rolland
- UEpv - emprises portuaires du Creux Saint George (village)
- UEsp - emprises des aires de stationnement publiques

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 1 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- 1- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 2 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- 1 - Les occupations et utilisations du sol à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- 2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que sous la forme d'une construction à usage d'hébergement et intégrée aux équipements collectifs sans pouvoir en être dissociées
- 3 - dans les secteurs portuaires UEpp et UEpv : les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités portuaires, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les commerces (carburant, alimentation...), les activités de service et des secteurs secondaires et tertiaires (chantier naval, entrepôts, bureaux...) qui leurs sont associés ou nécessaires.
- 4- dans les secteurs d'aires de stationnement public UEsp, les seules occupations et utilisations du sol liées aux aires de stationnement publiques incluant des constructions de faible emprise.
- 5- - les abris animaliers type Poulailier/Clappier/Chenil/Pigeonnier ...en façade arrière, non visibles depuis l'espace public, et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature ni à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis, ni à nuire à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 4 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementée.

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur de toute construction ne doit en aucun cas dépasser 9 mètres.

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment les équipements portuaires (grues, leviers, entrepôts) dans une limite de hauteur fixée à 19 mètres.

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-UAU4 du titre 3.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement ou respecter un recul d'une distance minimale :

- de 1 mètre
- de 15 mètres de l'axe de la RD 18.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative ou respecter un recul d'une distance minimale de 1 mètre.

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

N'est pas réglementée.

ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 5 du Titre 3.

ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 6 du Titre 3.

ARTICLE UE 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7 du Titre 3.

ARTICLE UE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 8 du Titre 3.

ARTICLE UE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 9 du Titre 3.

ZONE UG

Caractère de la zone : secteurs à vocation économique avec pour vocations :

- le secteur UGa correspondant au Parc d'Activités Marines
- le secteur UGb correspondant au secteur de reconversion économique pour lequel une servitude d'attente de projet a été instaurée dans l'attente d'un nouveau projet global contractualisé entre les Collectivités et la Défense Nationale
- le secteur UGc correspondant au site de réparation navale de Pin Rolland

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 1 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 2 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- 1 - Les occupations et utilisations du sol à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- 2 - les occupations et utilisations du sol liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires (et notamment navales), y compris les installations classées pour la protection de l'environnement
- 3 - les occupations et utilisations du sol liées aux activités de commerce et de service sous réserve qu'elles soient liées à l'espace économique ou secteur tertiaire et répondent aux besoins de ses usagers (restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle)
- 4 – les occupations et utilisations du sol liées à l'aquaculture
- 5 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que sous la forme d'une construction à usage d'hébergement et intégrées aux installations économiques sans pouvoir en être dissociées
- 6 - les abris animaliers type Poulailier/Clappier/Chenil/Pigeonnier ...en façade arrière, non visibles depuis l'espace public, et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature ni à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis, ni à nuire à la sécurité et salubrité publique.
- 7 - **dans le secteur UGb**, dans le périmètre de la Servitude d'Attente de Projet portée aux documents graphique, prise en application de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme, sont interdites les constructions de plus de 15m² de Surface de Plancher, à l'exclusion des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour une durée maximale de 5 années à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UG 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

ARTICLE UG 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 4 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementée.

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée au point le plus haut des constructions existantes. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, notamment les équipements portuaires (grues, leviers, entrepôts) dans une limite de hauteur fixée à 19 mètres.

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-UAU4 du titre 3.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement ou respecter un recul d'une distance minimale :

- de 1 mètre

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative ou respecter un recul d'une distance minimale de 1 mètre.

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

N'est pas réglementée.

ARTICLE UG 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 5 du Titre 3.

ARTICLE UG 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 6 du Titre 3.

ARTICLE UG 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7 du Titre 3.

ARTICLE UG 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 8 du Titre 3.

ARTICLE UG 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 9 du Titre 3.

ZONE UM

Caractère de la zone : secteurs correspond aux emprises bâties et urbanisées de la Défense Nationale déclinés sous la forme de :

- de secteurs UMa identifiant les zones de développement décidées par l'Etat
- un secteur UMe réservé aux équipements collectifs
- deux secteurs UMh dédiés à la réalisation de logements au bénéfice du logement public

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 1 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UM 2

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 2 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- 1 - Les occupations et utilisations du sol à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics exclusivement liées aux activités de la Défense Nationale, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 2 - toutes les occupations et utilisations du sol liées à l'habitation et l'hébergement, les activités de commerce et de service, et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires exclusivement liées aux activités de la Défense Nationale ou au logement locatif social, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

Occupations et utilisations des sols spécifiques inscrites à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite Cepet

- secteur UMe : un équipement collectif
- secteurs UMh : les logements et locaux d'hébergements associés à la Défense Nationale et au logement locatif social.

ARTICLE UM 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 3 du Titre 3 :

- les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 22 du Titre 1.

ARTICLE UM 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 4 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

- 70% dans les secteurs UMe et UMh à l'exception de toute emprise sur la zone non aedificandi

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée au point le plus haut des constructions existantes. Toutefois ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- dans les secteurs UMe et UMh en respectant le parti d'aménagement des hauteurs inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- 7 mètres dans les zones de hauteur graphique reportées au plan de zonage

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-UAU4 du titre 3.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement ou respecter un recul d'une distance minimale de 1 mètre.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative ou respecter un recul d'une distance minimale de 1 mètre.

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

N'est pas réglementée.

ARTICLE UM 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 5 du Titre 3.

ARTICLE UM 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 6 du Titre 3.

ARTICLE UM 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7 du Titre 3.

ARTICLE UM 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 8 du Titre 3.

ARTICLE UM 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 9 du Titre 3.

ZONE UT

Caractère de la zone : secteurs touristiques de Saint-Mandrier-sur-Mer avec pour vocations les secteurs suivants :

- UTc - Parc Résidentiel de Loisir de Sainte Asile
- UTh - Unité touristique du Vert-Bois
- UTm - Unité touristique du village
- UTr - Résidence de tourisme de la Marinière comprenant trois secteurs de hauteur différente

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 1 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- 1- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT 2,
- 2 - les changements de destination des occupations et utilisations du sol à usage d'hébergement hôtelier, touristique et commercial

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 2 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- dans l'ensemble de la zone, les abris animaliers type Poulailleur/Clappier/Chenil/Pigeonnier ...en façade arrière, non visibles depuis l'espace public, et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature ni à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis, ni à nuire à la sécurité et salubrité publique.

1- dans le seul secteur UTc

*** les Parcs Résidentiels de Loisirs, les habitations légères de loisirs et les emplacements pour le stationnement saisonnier des caravanes**

* les occupations et utilisations du sol à usage d'équipements d'intérêt collectif et de service public, de commerce et activités de service et de bureau, strictement liées à l'exploitation du parc résidentiel de loisir sous réserve de ne pas excéder 300 m² de Surface de Plancher

2 - dans le seul secteur UTh

*** les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement hôtelier et touristique**

* les occupations et utilisations du sol à usage d'équipements d'intérêt collectif et de service public, de commerce et activités de service et de bureau, strictement liées à l'exploitation de l'unité touristique sous réserve de ne pas excéder 300 m² de Surface de Plancher.

3 - dans les secteurs UTm et UTr

*** les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que la balnéothérapie**

* les occupations et utilisations du sol à usage d'équipements d'intérêt collectif et de service public, de commerce et activités de service et de bureau sous réserve de ne procéder à aucun changement de destination des occupations et utilisations du sol à usage d'hébergement hôtelier et touristique

4 - dans le secteur UTm

* les occupations et utilisations du sol à usage de commerce sous réserve de ne pas excéder 500 m² de Surface de Plancher

ARTICLE UT 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 3 du Titre 3 :

- les changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques dans les conditions fixées à l'article DG 21 du Titre 1

ARTICLE UT4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 4 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol de constructions par rapport à la superficie de la propriété foncière est fixée à :

- 50% dans le seul secteur UTc
- 20% dans le secteur UTh
- n'est pas réglementée dans les secteurs UTm et UTr

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 4 mètres dans le secteur UTc
- 7 mètres dans le secteur UTh
- 9 mètres dans le secteur UTm

Pour le secteur UTr

- 7 mètres dans les zones de hauteur graphique reportées au plan de zonage
- 9 mètres dans les zones de hauteur graphique reportées au plan de zonage
- 12 mètres dans les zones de hauteur graphique reportées au plan de zonage

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle, les ouvrages liés aux équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-UAU4 du titre 3.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques. L'implantation en alignement est toutefois admise dans le seul secteur UTm.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement (balcon compris) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.

Toutefois, l'implantation sur limite peut être autorisée à condition que la hauteur en tout point de la construction n'excède pas 3,20 mètres au droit de cette limite.

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

N'est pas réglementée.

ARTICLE UT 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 5 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UT_r

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol). L'espace privé, visible depuis le domaine public devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées d'immeubles, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espaces paysagers.

* traitement des clôtures

Un traitement paysager devra être privilégié via notamment, le long du Bd Sainte-Asile, la constitution de haies mixtes (arbres de haute tige et strate arbustive) de part et d'autre de grillages (hauteur maxi fixée à 1,80m) de couleur verte.

ARTICLE UT 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées à toutes les zones UAU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les espaces libres de toutes constructions devront être traités et plantés à hauteur de :

- 2 0% de la surface libre dans le secteur UT_c
- 3 0% de la surface libre dans le secteur UT_h

ARTICLE UT 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- dans le secteur UT_c, les aires de stationnement doivent être enterrées.

ARTICLE UT 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 8 du Titre 3.

ARTICLE UT 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 9 du Titre 3.

ZONE 1AU

Caractère de la zone : secteurs d'urbanisation future soumis à opération d'aménagement d'ensemble à vocation principalement résidentielle

- secteur 1AUa - Pin Rolland (PMS 2 au plan de zonage)
- secteur 1AUb - Port Pin Rolland (PMS 1 au plan de zonage)
- secteur 1AUd - Cepet (PMS 4 et 5 au plan de zonage)

Dans les secteurs reportés comme OAP aux documents graphiques s'ajoutent les orientations d'aménagement et de programmation annexées au PLU.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 1 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage de commerce de gros et leurs sous-destinations

ARTICLE 1AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 2 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage
- Les constructions à usage de commerce et activités de service sous réserve de ne pas excéder 300 m² de Surface de Plancher
- les abris de jardin d'une emprise inférieure à 5m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faitage et sous réserve d'être conçus sous la forme de matériaux d'usage courant (bois, métal, PVC...) à l'exclusion de tout assemblage hétéroclite.
- les abris animaliers type Poulailler/Clappier/Chenil/Pigeonnier ...en façade arrière, non visibles depuis l'espace public, et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature ni à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis, ni à nuire à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE 1AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 3 du Titre 3 :

- les prescriptions de mixité sociale mentionnées à l'article DG 22 du Titre 1.

ARTICLE 1AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 4 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol de constructions par rapport à la superficie de la propriété foncière est fixée à :

- 35% dans le secteur 1AUa
- 50% dans le secteur 1AUb

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 13 mètres dans le secteur 1AUa en respectant le parti d'aménagement des hauteurs inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 12 mètres dans le secteur 1AUb en respectant le parti d'aménagement des hauteurs inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-UAU4 du titre 3.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques;
- de 15 mètres de l'axe de la RD 18.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement (terrasse et balcon compris) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.

Toutefois, l'implantation sur limite peut être autorisée à condition que la hauteur en tout point de la construction n'excède pas 3,20 mètres au droit de cette limite.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance 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 1AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 5 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- le parti architectural de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE 1AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 6 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les espaces libres de toutes constructions devront être traités et plantés à hauteur de :

- 20% de la surface libre dans les secteurs 1AUa et 1AUb
- 15% de la surface libre dans les secteurs 1AUd

Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m², les espaces libres doivent être des espaces verts communs (ouverts et continus) sur au moins 25% de la superficie requise.

Pour toute opération de plus de 10 logements, les espaces libres requis doivent comporter un terrain de jeux pour enfants d'une surface minimale de 200 m².

ARTICLE 1AU 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7 du Titre 3

ARTICLE 1AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 8 du Titre 3

ARTICLE 1AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 9 du Titre 3

ZONE 2AU

Caractère de la zone : secteurs d'urbanisation future nécessitant une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme pour être organisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 1 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2

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

Ne sont admis dans l'attente d'une opération d'aménagement global que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 4 du Titre 3 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementé.

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder 5 mètres.

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-UAU4 du titre 3.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter un recul de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques;
- de 15 mètres de l'axe de la RD 18.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation sur limite peut être autorisée à condition que la hauteur en tout point de la construction n'excède pas 3,20 mètres au droit de cette limite.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 5.

ARTICLE 2AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 6.

ARTICLE 2AU 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7 du Titre 3

ARTICLE 2AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 8 du Titre 3

ARTICLE 2AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP UAU 7 du Titre 3

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES

ARTICLE DP-AN 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones Apr et N :

- 1- Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article AN 2 et aux articles 2 de la zone N
- 2- Dans les zones Ap, Npr et Npr-m, les Occupations et utilisations du sol autres que celles explicitement mentionnées à l'article AN 2
- 2- Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 6 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

ARTICLE DP-AN 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

En application de l'article L 121-4 du Code de l'Urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions des zones A et N lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

En dehors des emprises publiques liées à la Défense Nationale, aucun mur-bahut n'est admis le long du Domaine Public Maritime et aucune clôture ne peut contraindre la servitude de libre passage le long du littoral.

Occupations et utilisations du sol exhaustives admises dans les Espaces Remarquables de la loi Littoral délimités par les secteurs Apr, Npr et Npr-m, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 2004-310 du 29 mars 2004, sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires, les douches et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, culturelles, artistiques, éducatives, récréatives.
- d) la réfection des locaux d'hébergement agro-touristique existants dans la seule zone Apr
- e) A l'exclusion de toute forme nouvelle d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et e du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol sont strictement réglementées et peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG du Titre 1).

A l'intérieur du périmètre « zone rapprochée d'exposition au risque incendie » porté au document annexe 2-B5, les constructions nouvelles doivent être conçues à partir de matériaux hautement performants face aux risques naturels incendies.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE DP-AN 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

ARTICLE DP-AN 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone Apr et N

A- Emprise au sol des constructions

Cf. règlement spécifique à chaque zone Apr et N

B- Hauteur des constructions

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies à l'article DG 12 du titre 1 du présent règlement.

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

La hauteur des acrotères est limitée à 1m.

HAUTEUR DES CLOTURES

L'aspect des clôtures est réglementé à l'article DP AN 5 du titre 4.

Les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur, dont 0,8 mètre pour le mur bahut, à l'exception de la zone Npr-m dans laquelle cette hauteur n'est pas réglementée.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

HAUTEUR DES MURS DE SOUTÈNEMENT

L'aspect des murs de soutènement est réglementé à l'article DP AN 5 du titre 4.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la profondeur entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant.

Cas des terrains en pente

Dans une bande de terrain parallèle à la façade aval et dont la profondeur est égale à deux fois la hauteur de celle-ci, la hauteur cumulée des murs de soutènement ne doit pas dépasser la hauteur de la façade aval et chacun d'eux ne peut atteindre plus de 1,50 mètres de hauteur et doit être construit en escaliers permettant la plantation en pied de mur. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

En dehors de cette bande, la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres. Dans tous les cas, la profondeur entre deux murs devra être supérieure ou égale à la hauteur du mur. La terrasse entre deux murs devra être plantée avec des essences locales afin de mieux les intégrer dans le paysage environnant.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont établies à l'article DG 13 du Titre 1

Cf. règlement spécifique à chaque zone Apr et N

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cf. règlement spécifique à chaque zone Apr et N

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

Cf. règlement spécifique à chaque zone Apr et N

ARTICLE DP-AN 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions générales

Tout travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les projets doivent notamment tenir compte de la présence d'un nuancier de couleurs annexé au présent règlement d'urbanisme.

Les énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée. Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement. Les éoliennes et les micro-éoliennes sont interdites.

Les terrassements

S'appliquent les dispositions générales mentionnées à l'article DG 15 du Titre auxquelles s'ajoutent :

- toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.
- les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

Les équipements techniques du bâtiment

Les équipements techniques du bâtiment sont l'ensemble des composants servant au fonctionnement de la construction (machineries, ventilation, circuits de fluides, climatiseurs, paraboles, etc...)

Sous réserve d'une parfaite intégration architecturale, les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

A l'exception des réhabilitations de construction existante, les machineries d'ascenseurs ne doivent en aucun cas dépasser les toits.

En toiture :

- sur une toiture terrasse, les équipements techniques devront être intégrés soit à la construction, soit à des caissons d'habillage ou en cas d'impossibilités techniques, par un habillage paysager
- sur une toiture en pente, aucun équipement n'est admis au-delà du plan de couverture à l'exception des souches de ventilation et de cheminée.

En façade :

- les climatiseurs des constructions nouvelles doivent être intégrés à la construction. Pour les constructions existantes, ils doivent être disposés dans des caissons d'habillage, au pied des façades, prioritairement en dehors des façades donnant sur les voies et les emprises publiques.
- les paraboles sont implantées en dehors des façades donnant sur les voies et les emprises publiques.

Les souches de cheminée et de ventilation: elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les toitures

Les toitures forment la 5ème façade des constructions. Elles sont soignées, et intègrent de manière cohérente les éléments techniques du bâtiment. .

Les toitures terrasses : ses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées de manière à les intégrer au paysage environnant

Les toitures en pente : elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées avec des pendages sensiblement identiques aux toitures avoisinantes, sans pouvoir excéder 35%. Leurs couvertures doivent être exécutées en tuiles de même aspect et de la même couleur que des tuiles environnantes.

Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise d'au moins deux rangs.

Les façades

- les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux de qualité et en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

- sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

- la couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et doit respecter la palette des couleurs annexée au présent Règlement d'Urbanisme. Restent interdits les enduits à forte rugosité.

Les menuiseries (volets, fenêtres, encadrement...)

- les implantations des fenêtres et des ouvertures sont harmonisées avec les façades voisines

- les coffres de volets et de store en saillie de façade ne sont pas autorisés hormis impossibilité technique dans le cas d'une réhabilitation d'une installation existante

- à l'exception des devantures des constructions économiques ou accueillant du public (commerces, services...), les volets roulants placés en avant des fenêtres ne sont pas admis.

Les clôtures

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article DP UAU 4 du titre 3.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière au moyen de barbacanes assurant le flux des eaux entrants et sortants de la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits.

Pour les clôtures adjacentes à la servitude de libre passage du littoral, elles doivent être constituées de haies vives, de grillages ou de plantations ou tout autre dispositif à claire voie à l'exception de tout mur bahut ou maçonné.

Dans les zones Npr et Npr-m, et notamment au contact des Espaces Boisés Classés, les clôtures doivent être limitées à un simple grillage rigide.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un mur plein présentant un enduit soigné ou d'un mur en pierre
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif de type grille, grillage et/ou doublé d'un dispositif végétal
- soit d'une haie végétale
- soit d'un grillage rigide

Les clôtures composées ou habillées par des panneaux pourront être admises sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis. Dans la mesure où ils ne présenteraient pas un aspect esthétique compatible avec le paysage environnant, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.

Les murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement est réglementée à l'article DP UAU 4 du titre 3.

Les murs de soutènement, tels que définis dans le lexique du Titre 3 du présent règlement sont maçonnés et revêtus ou parementés de moellons de pierre. Ils reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les murs en béton brut apparent sont interdits.

Les enrochements de type cyclopéens peuvent être admis sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à rompre l'harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Les portails

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Lorsque les conditions le permettent, le portail d'entrée est positionné en recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

Les piscines

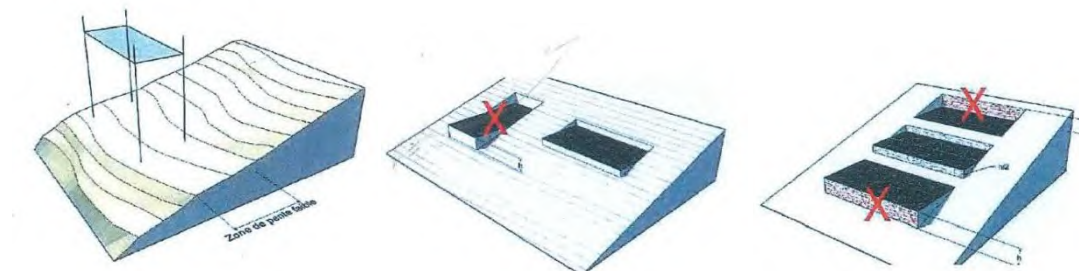
L'implantation des piscines sera déterminée en fonction de la configuration du terrain et de façon à limiter son impact sur le paysage.

Sur terrain plat :

Lorsque les conditions le permettent, l'implantation de la piscine se fera parallèlement à la construction d'habitation tout en préservant la végétation.

Sur terrain en pente :

Lorsque les conditions le permettent, l'implantation de la piscine sera implantée sur la zone où les courbes de niveau sont le plus espacées, c'est-à-dire la zone où la pente est la plus faible. Quel que soit la configuration du terrain, la piscine sera orientée de façon que sa plus grande dimension soit parallèles aux courbes de niveau afin de limiter son impact au niveau de la parcelle.



ARTICLE DP-AN 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abatages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées page 28 du présent règlement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige tel que définie par le lexique des Dispositions Générales.

ARTICLE DP-AN 7 : Stationnement

N'est pas réglementé

ARTICLE DP AN 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

8.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et de la sécurité.

Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

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

8.2.1. Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Sur les terrains en pente les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

Dans tous les cas, le pourcentage maximal de la pente de ces voies ne pourra pas excéder 18 % en tout point.

ARTICLE DP AN 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

9.2 - Assainissement

9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Eaux usées – zones d'assainissement collectif actuelles

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques, agricoles ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Tout rejet des eaux de piscine, à l'exception de celles des pédiluves, dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Eaux usées – zones d'assainissement collectif futures

Dans les secteurs prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.2.2. Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 6 du titre 1

Les gouttières doivent être obligatoirement raccordées dans les conditions définies à l'article DG 3 du Titre 1 au réseau pluvial.

9.3 - Réseaux divers

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

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

ZONE Agricole (Apr)

Caractère de la zone : La zone **Apr** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 1 du Titre 4.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 2 du Titre 4.

ARTICLE Apr 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ARTICLE Apr 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 4 du Titre 4 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementée

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, y compris les serres, ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-AN 4 du titre 4.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

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

N'est pas réglementée.

ARTICLE Apr 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 5 du Titre 4.

ARTICLE Apr 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 6 du Titre 4.

ARTICLE Apr 7 : Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE Apr 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 8 du Titre 4.

ARTICLE Apr 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 9 du Titre 4.

ZONE N

Caractère de la zone : Zone naturelle à très faible capacité d'aménagement

La zone **N** recouvre les sites naturels de la presqu'île de Saint Mandrier. Elle comprend 3 secteurs :

- les secteurs **Np** délimitant les sites d'accueil du public des plages et leurs activités associées
- les secteurs **Npr** qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur écologique et paysagère des sites qu'elle recouvre. Toute la zone Npr est reconnue comme espace naturel remarquable de la loi Littoral, dans lesquels s'appliquent les dispositions générales du chapitre AN. **Les secteurs Npr-m** identifient les espaces naturels remarquables sous domanialité de la Défense Nationale.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 1 du Titre 4.

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

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 2 du Titre 4 auxquelles s'ajoutent : .

Occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs Np

- les occupations, installations et constructions démontables ou transportables liées directement aux activités de la mer
- les installations saisonnières directement liées aux obligations de la Commune en matière de sécurité, de police et de salubrité.

Occupations et utilisations du sol autorisées dans le seul secteur Nc

- les constructions et installations du sol liées aux équipements publics culturels et d'animation

Occupations et utilisations du sol autorisées dans les seuls secteurs Npr et Npr-m

Les occupations et installations strictement mentionnées à l'article DP AN 2 du titre 4 auxquelles s'ajoutent :

- dans les secteurs Npr-m, en application de l'article 26 de la loi 83.8 du 7 janvier 1983 et nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme, en particulier celles concernant les espaces boisés classés, est autorisée sur les terrains militaires, la construction d'installations militaires opérationnelles de défense, de surveillance, de transmission et de détection ainsi que des installations minimales annexes nécessaires à leur protection et leur gardiennage.

ARTICLE N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 4 du Titre 4 auxquelles s'ajoutent :

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions découle de l'application des articles DP AN 1 à DP AN6.

B- Hauteur des constructions

CONDITIONS DE MESURE

Voir article DG-12 du Titre 1

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, y compris les serres, ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

HAUTEUR DES CLOTURES ET DES MURS DE SOUTÈNEMENT - voir article DP-AN 4 du titre 4.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

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

N'est pas réglementée.

ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 5 du Titre 4.

ARTICLE N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 6 du Titre 4.

ARTICLE N 7 : Stationnement

N'est pas réglementé.

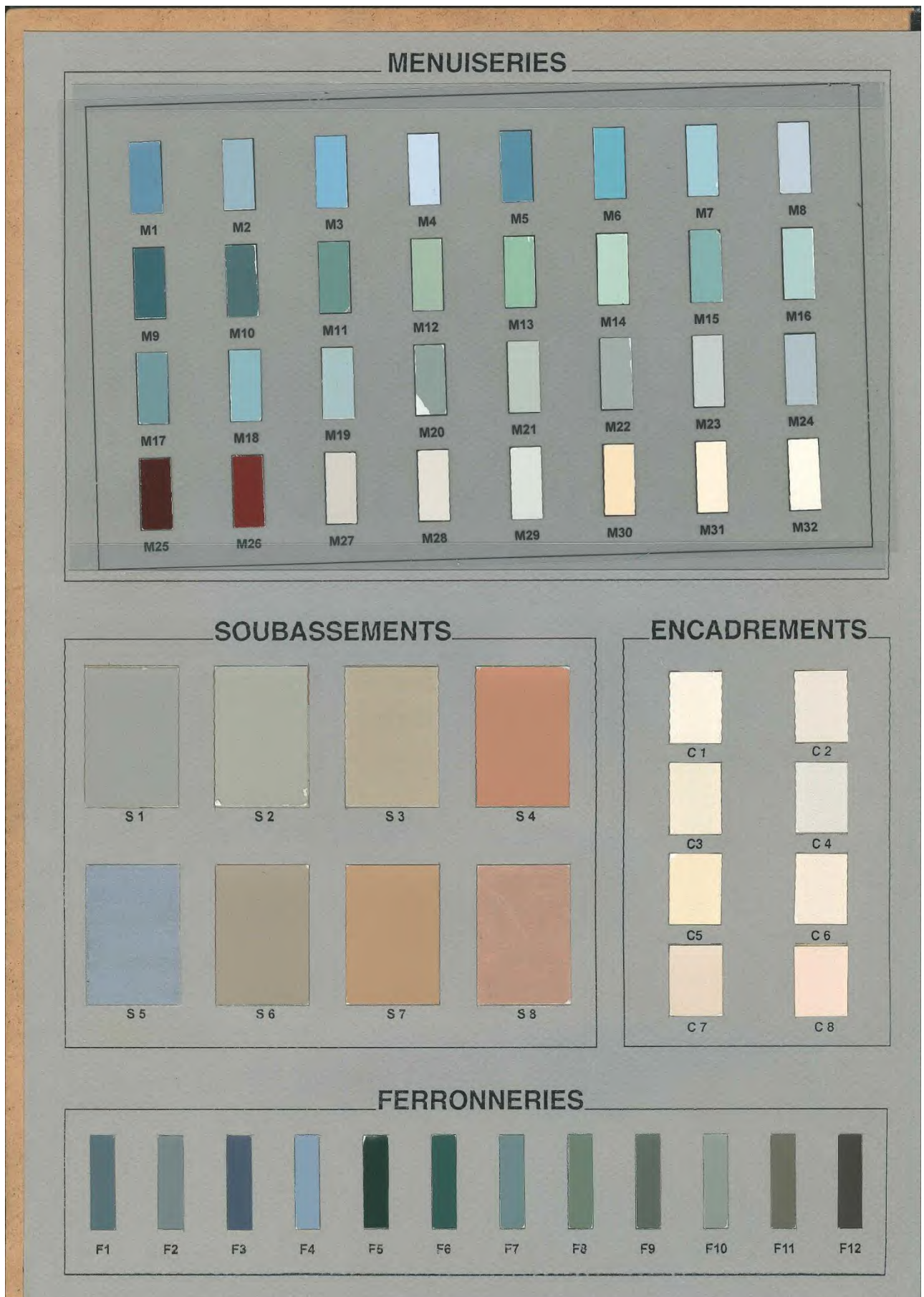
ARTICLE N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 8 du Titre 4.

ARTICLE N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones agricoles et naturelles dites DP AN 9 du Titre 4.

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS A METTRE EN ŒUVRE POUR LA REALISATION DES CONSTRUCTIONS ET DES BATIMENTS





**ANNEXE 2 : ARRETES PREFECTORAUX POUR
LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE
ET DES OBLIGATIONS DE
DEBROUSSAILLEMENT**



Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forêts

Toulon, le 30 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

portant règlement permanent du débroussaillage
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le
département du Var

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16,
L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L.
2215-1,

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les
communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des
services, des organismes publics de l'État dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale
de sécurité et d'accessibilité,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par
Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques
d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillage pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

CONSIDERANT que le débroussaillage obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

ARRETE :

Article 1 : Champ d'application

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues¹,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent².

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur www.sigvar.fr

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillage ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillage sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

Article 2 : Finalités du débroussaillage obligatoire

Le débroussaillage obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillage doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 3 : Définitions

Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut

Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres

Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste

Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs

Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase

Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

Article 4 : Modalités techniques du débroussaillage

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.
3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.
4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.
5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.
6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.
10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.
11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage. Cette élimination peut notamment être effectuée par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

Article 5 : Débroussaillage le long des infrastructures linéaires

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- **Autoroutes, routes nationales et routes départementales** : le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- **Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée** : le

débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plateforme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 : le débroussaillage sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- **Lignes à basse tension (BT) à fils nus** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus** : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés** : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à haute tension (HTB)** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage dans un rayon de 5 mètres.

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définie à l'article 1 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 6 : Porter à connaissance

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 7 : Contrôles et sanctions

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. A cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissionner des agents

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravaning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Article 8 : Abrogation

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillage obligatoire sont abrogés.

Article 9 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 10 : Exécution

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.



Pierre SOUBELET

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
SERVICE ENVIRONNEMENT ET FORET



ARRETE PREFECTORAL PORTANT DISPENSE DE DECLARATION DE COUPES D'ARBRES EN ESPACE BOISE CLASSE

Le PREFET du Var,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies des forêts, landes, garrigues et maquis en date du 26 mai 2010,

Vu l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date du 02 août 2012,

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'entretien et d'exploitation normale,

Considérant qu'il convient également d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Considérant que le classement en espace boisé classé de certains terrains ne doit pas constituer un obstacle à la mise en œuvre des dispositions édictées en matière de débroussaillage pour assurer la prévention des incendies de forêt, en faciliter la lutte et en limiter les conséquences,

SUR proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

ARRETE

Article 1er : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans l'une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets suffisants pour le renouvellement du peuplement, ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie feuillue.
- Catégorie 2 : Coupes rases de peuplement résineux ou de peupleraie artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter de la date de début de la coupe.
- Catégorie 3 : Coupes progressives de régénération de peuplements feuillus ou résineux arrivés à maturité, sous réserve de la reconstitution par semis naturels ou plantations dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe définitive.
- Catégorie 4 : Coupes d'amélioration ou d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 5 ans minimum et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.
- Catégorie 5 : Coupes prélevant au maximum 30% du volume initial, et respectant ou visant un équilibre des différentes strates de hauteur du peuplement forestier (coupes de futaie irrégulière ou dites de jardinage).
- Catégorie 6 : Coupes réalisées dans les haies, les boisements linéaires de moins de 30 mètres de large et dans les bandes boisées bordant les cours d'eau sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre des deux rives, prélevant moins du tiers du volume ou moins de la moitié des tiges sur pied et préservant la continuité écologique de la ripisylve.
- Catégorie 7 : coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres, notamment après incendie.

Article 2 : Les catégories de coupes 1, 2 et 6 telles que définies à l'article 1^{er} ci-dessus ne sont dispensées de la déclaration préalable que si :

- les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales à 1 hectare si la pente est supérieure à 100%, ou inférieures ou égales à 5 hectares si la pente est de 40 à 100 %, ou inférieures ou égales à 10 hectares si la pente est inférieure à 40%,
- les parcelles à exploiter ne sont pas situées dans :
 - une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un document d'urbanisme rendu public ou approuvé,
 - une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé,
 - une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.),
 - les périmètres rapprochés de captage,
 - les périmètres de protection des monuments historiques ou des bâtiments classés,
 - les périmètres de protection des sites classés ou inscrits,

Article 3 : Sont autorisées, en application des articles L. 130-1 (alinéa 8) et R. 130-1 (alinéa 6) du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 (alinéa 5) et R. 130-1 (alinéa 1), les coupes entrant dans la catégorie suivante : « *coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre des dispositions relatives aux articles L. 131-7 et 8, L. 131-10 à 18, L. 133-3 et 4, L. 134-2, L. 134-4 à 6, L. 134-8 à 14, L. 134-17, L. 163-5, R. 131-5 et 6, R. 131-13 à 17, R. 134-2, R. 134-4 à 6 du code forestier, prescrivant des débroussailllements ou des dispositions relatives au débroussaillage édictés par l'autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles.* »

Article 4 : Toutes les coupes qui ne répondent ni aux caractéristiques définies aux articles 1 à 3, ni à celles listées à l'article L. 130.I du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L. 130-1 et R. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 1979 modifié portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département du Var et du 21 février 2011 portant dispense de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres rendus nécessaires à la mise en œuvre du débroussaillage obligatoire et des équipements DFCI sont abrogés.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet du Var ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de Toulon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissement, les maires, le directeur départemental de la sécurité publique, le colonel commandant le groupement de gendarmerie, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts Alpes Maritimes-Var, le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts.

Fait à TOULON, le

30 AOUT 2012

Le PREFET



Paul MOURIER

**ANNEXE 3 : ARRETES PREFECTORAUX DE
CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES ET
FIXANT LES DISPOSITIONS D'ISOLATION
ACOUSTIQUES DE LA RD 18**



**Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var**

Service environnement
et forêt

Pôle environnement
et cadre de vie

Toulon, le 01 AOUT 2014

ARRETE PREFECTORAL

portant approbation
de la révision du classement sonore
des infrastructures de transports terrestres (ITT)
des routes départementales (RD)
du département du Var

LE PREFET DU VAR

Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu la Directive 2002/49/CE du Parlement Européen et du Conseil de l'Union Européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier, en ses articles L.571-1 et suivants, R.571-1 et suivants et chapitre II, en ses articles L.572-1 et suivants, R.572-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.123-13, R.123-14, R.123-22 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.111-11, L.111-11-1, L.111-11-2, R.111-4-1 ;

page 1 / 8

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Vu les arrêtés préfectoraux en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001 publiant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Var, assorti des pièces annexées ;

Vu la saisine du gestionnaire tout au long de la procédure, à savoir le Conseil Général du Var pour le réseau routier dénommé route départementale, et notamment la dernière consultation de présentation des résultats en date du 05 mars 2014 ;

Vu l'avis des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés suite à leur saisine en date du 27 mai 2013 conformément aux dispositions de l'article R.571-39 du Code de l'environnement ;

Vu l'avis des communes concernées suite à leur consultation pour une durée de 3 mois en date du 27 mai 2013 conformément aux dispositions de l'article R.571-39 du Code de l'environnement ;

Vu le rendu d'études et l'analyse effectuée par le bureau d'études Bureau Veritas en date du 18 décembre 2013 et la dernière version corrigée du 12 juin 2014 ;

Vu l'appui technique en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage apporté par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement (CETE) Méditerranée tout au long de la procédure et la validation des résultats obtenus le 19 décembre 2013 ;

Considérant l'information fournie sur le portail de l'État et la communication des éléments de procédure lors des réunions plénières du comité de suivi du bruit, dont le dernier en date du 28 mai 2013 ;

Considérant la conformité de l'établissement de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des routes départementales du département du Var par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var aux critères et conditions requis par la réglementation en vigueur en matière de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (ITT) ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Var ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1 : objet de la décision d'approbation de la révision du classement sonore

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Var aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres (ITT) mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Le présent arrêté vise à approuver la révision totale du classement sonore de ces infrastructures.

Le classement sonore comporte le présent arrêté assorti d'une annexe intitulée "rapport de classement" composée notamment de tableaux et de représentations cartographiques.

Ce rapport de classement fait partie intégrante de l'arrêté préfectoral. Il constitue l'objet principal de la décision administrative.

ARTICLE 2 : infrastructures concernées

Les infrastructures de transports terrestres concernées par le présent arrêté relève du réseau routier dénommé route départementale (RD).

Toutes les routes départementales du Var ne font pas l'objet d'un classement ; seules les voies (ou tronçon(s) de voies) concernées sont recensées.

N° voie	Communes
D3	ARTIGUES, OLLIERES, RIAN, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
D4	FREJUS, PUGET-SUR-ARGENS
D5	LA CELLE, LA ROQUEBRUSSANNE, NEOULES
D7	FREJUS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
D8	FREJUS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINTE-MAXIME
D12	HYERES, PIERREFEU
D13	BESSE-SUR-ISSOLE, FLASSANS-SUR-ISSOLE
DN7	BRIGNOLES, FLASSANS-SUR-ISSOLE, FREJUS, LE CANNET-DES-MAURES, LE LUC-EN-PROVENCE, LE MUY, LES ARCS-SUR-ARGENS, POURCIEUX, POURRIERES, PUGET-SUR-ARGENS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, TARADEAU, TOURVES, VIDAUBAN
DN8	EVENOS, LE BEAUSSET, LE CASTELLET, OLLIOULES, TOULON
D10	LORGUES, LES ARCS-SUR-ARGENS, TARADEAU,
D11	OLLIOULES, SANARY
D12	HYERES, PIERREFEU-DU-VAR
D13	BESSE-SUR-ISSOLE, FLASSANS-SUR-ISSOLE
D14	CUERS, GRIMAUD, PIERREFEU-DU-VAR
D15	BESSE-SUR-ISSOLE, FORCALQUEIRET, SAINTE-ANASTASIE-SUR-ISSOLE
D16	LA SEYNE-SUR-MER, SIX-FOURS
D17	LE CANNET-DES-MAURES, LE THORONET
D18	LA SEYNE-SUR-MER, SAINT-MANDRIER-SUR-MER
D19	FAYENCE, TOURRETTES
D22	CORRENS, MONTFORT-SUR-ARGENS, LE VAL
D23	POURRIERES
D25	LE MUY, SAINTE-MAXIME
D26	OLLIOULES, LA SEYNE-SUR-MER
D29	HYERES, LA CRAU, LA GARDE, TOULON
D37	FREJUS, LES ADRETS-DE-L'ESTEREL, MONTAUROUX, SAINT-RAPHAEL, TANNERON
D42	HYERES, LA GARDE, LE PRADET, TOULON
D42B	LA LONDE-LES-MAURES
D43	BRIGNOLES, CAMPS-LA-SOURCE, CUERS, FORCALQUEIRET, LA CELLE, ROCBARON
D46	HYERES, LA VALETTE-DU-VAR, LE REVEST-LES-EAUX, TOULON
D48	COGOLIN
D54	CHATEAUDOUBLE, DRAGUIGNAN, FIGANIERES, LA MOTTE, LES ARCS-SUR-ARGENS, TRANS-EN-PROVENCE
D56	CALLIAN
D58	SOLLIES-PONT
D59	DRAGUIGNAN
D61	GASSIN, GRIMAUD, RAMATUELLE
D61A	GRIMAUD
D62	TOULON
D63	LA SEYNE-SUR-MER, SIX-FOURS
D66	LA CADIERE-D'AZUR, LE CASTELLET, SAINT-CYR-SUR-MER

N° voie	Communes
D67	LA GARDE, LA FARLEDE
D68	POURRIERES
D74	LE PLAN-DE-LA-TOUR, SAINTE-MAXIME
D76	CARQUEIRANNE, LA CRAU
D81	GAREOULT, ROCBARON
D82	LA CADIERE-D'AZUR, LE CASTELLET
D86	LA GARDE, LA VALETTE-DU-VAR, LE PRADET
D87	SAINTE-CYR-SUR-MER
D91	LES ARCS-SUR-ARGENS
D92	OLLIOULES, TOULON
D93	RAMATUELLE, SAINT-TROPEZ
D97	CARNOULES, CUERS, GONFARON, LA FARLEDE, LA VALETTE-DU-VAR, LE LUC-EN-PROVENCE, PIGNANS, PUGET-VILLE, SOLLIES-PONT, TOULON
D98	BORMES-LES-MIMOSAS, COGOLIN, GASSIN, HYERES, LA CRAU, LA GARDE, LA LONDE-LES-MAURES, LA MOLE, LA VALETTE-DU-VAR, SAINT-TROPEZ
D98B	FREJUS
D100	FREJUS, SAINT-RAPHAEL
D100A	FREJUS
D125	LE MUY
D197	HYERES
D198	BORMES-LES-MIMOSAS, LE LAVANDOU
D206	OLLIOULES
D211	SANARY-SUR-MER
D241	BORMES-LES-MIMOSAS
D246	LA VALETTE-DU-VAR
D276	HYERES, LA CRAU
D298	BORMES-LES-MIMOSAS, LE LAVANDOU
D298C	BORMES-LES-MIMOSAS
D412	PIERREFEU-DU-VAR
D442	CARQUEIRANNE
D554	BELGENTIER, BRIGNOLES, FORCALQUEIRET, GAREOULT, GINASSERVIS, HYERES, LA CRAU, LA FARLEDE, LE VAL, MEOUNES-LES-MONTRIEUX, NEOULES, SOLLIES-PONT, SOLLIES-TOUCAS, VINON-SUR-VERDON
D557	DRAGUIGNAN, FLAYOSC, VILLECROZE
D558	COGOLIN, GRIMAUD, LA GARDE-FREINET, LE CANNET-DES-MAURES
D559	BANDOL, BORMES-LES-MIMOSAS, CARQUEIRANNE, CAVALAIRE-SUR-MER, COGOLIN, FREJUS, GASSIN, GRIMAUD, HYERES, LA CADIERE-D'AZUR, LA CROIX-VALMER, LA GARDE, LA LONDE-LES-MAURES, LA SEYNE-SUR-MER, LE LAVANDOU, LE PRADET, LE RAYOL-CANADEL-SUR-MER, OLLIOULES, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-CYR-SUR-MER, SAINTE-MAXIME, SAINT-RAPHAEL, SANARY-SUR-MER, SIX-FOURS-LES-PLAGES, TOULON
D559A	HYERES, LA LONDE-LES-MAURES
D559B	BANDOL, LA CADIERE-D'AZUR, LE BEAUSSET, LE CASTELLET
D559BIS	TOULON
D560	BARJOLS, BRUE-AURIAC, NANS-LES-PINS, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, SAINT-ZACHARIE, SALERNES, SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS, VILLECROZE
D560A	SAINTE-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME

N° voie	Communes
D562	CALLIAN, DRAGUIGNAN, ENTRECASTEAUX, FAYENCE, LE VAL, LE THORONET, LORGUES, MONTAUX, SAINT-ANTONIN-DU-VAR, TOURRETTES,
D563	FAYENCE
D616	SIX-FOURS-LES-PLAGES
D642	TOULON
D825	LE MUY
D952	VINON-SUR-VERDON
D955	DRAGUIGNAN
D1555	DRAGUIGNAN, LA MOTTE, LE MUY, LES ARCS, TRANS-EN-PROVENCE
D1559	SAINT-CYR-SUR-MER
D2008	TOULON
D2026	LA SEYNE-SUR-MER
D2086	LE PRADET
D2554	BRIGNOLES
Déviation	BANDOL
Déviation	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
Déviation	VIDAUBAN
Projet de déviation	BELGENTIER
Projet de déviation	LA GARDE-FREINET
Projet de déviation	LA MOLE
Projet de déviation	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Projet de déviation	SAINT-ZACHARIE
Projet de déviation	GRIMAUD, SAINTE-MAXIME
Projet de contournement	PIERREFEU-DU-VAR

ARTICLE 3 : caractéristique du classement

Le classement s'effectue sur la base des caractéristiques sonores de la voie. Ainsi, toutes les voies du département ne font pas l'objet d'un classement. Seules celles qui dépassent les niveaux sonores le sont.

Les infrastructures sont classées sur la base de leurs niveaux sonores diurnes et nocturnes reçus au point de référence. A noter que les indicateurs retenus sont les mêmes que ceux pris en compte pour la construction d'infrastructures nouvelles. Il s'agit du LAeq (6h-22h) pour le jour, et du LAeq (22h-6h) pour la nuit.

La catégorie des infrastructures de transports terrestres est donc définie comme suit :

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure - pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ; - pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
L > 81	L > 76	1	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10 m

Les tableaux contenus dans le rapport de classement annexé donnent, à minima, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain traversé (rue en "U" ou tissu ouvert).

Les cartes contenues dans le rapport de classement annexé représentent, à minima, la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit et la largeur de ces secteurs.

Pour des raisons de lisibilité, il peut être nécessaire de produire plusieurs cartes à des échelles suffisantes, ou de faire des grossissements sur certaines zones où les tronçons sont très courts. Toutefois, il ne s'agit pas de réaliser des cartes à l'échelle des documents d'urbanisme, mais d'illustrer graphiquement le contenu de l'arrêté de classement sonore.

En cas de discordance entre "tableau(x)" et "carte(s)", les indications du tableau de données priment.

ARTICLE 4 : isolement acoustique des bâtiments à construire

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application des décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

ARTICLE 5 : communes concernées

Les communes concernées par le présent arrêté sont :

ARTIGUES, BANDOL, BARJOLS, BELGENTIER, BESSE-SUR-ISSOLE, BORMES-LES-MIMOSAS, BRIGNOLES, BRUE AURIAC, CALLIAN, CAMPS-LA-SOURCE, CARNOULES, CARQUEIRANNE, CAVALAIRE-SUR-MER, CHATEAUDOUBLE, COGOLIN, CORRENS, CUERS, DRAGUIGNAN, ENTRECASTEAUX, EVENOS, FAYENCE, FIGANIERES, FLASSANS-SUR-ISSOLE, FLAYOSC, FORCALQUEIRET, FREJUS, GAREOULT, GASSIN, GINASSERVIS, GONFARON, GRIMAUD, HYERES, LA CADIERE D'AZUR, LA CELLE, LA CRAU, LA CROIX-VALMER, LA FARLEDE, LA GARDE, LA GARDE FREINET, LA LONDE-LES-MAURES, LA MOLE, LA MOTTE, LA ROQUEBRUSSANNE, LA SEYNE-SUR-MER, LA VALETTE, LE BEAUSSET, LE CANNET-DES-MAURES, LE CASTELLET, LE LAVANDOU, LE LUC-EN-PROVENCE, LE MUY, LE PRADET, LE RAYOL-CANADEL-SUR-MER, LE REVEST-LES-EAUX, LE THORONET, LE VAL, LES ADRETS DE L'ESTEREL, LES ARCS-SUR-ARGENS, LORGUES, MEOUNES-LES-MONTRIEUX, MONTAUROUX, MONTFORT-SUR-ARGENS, NANS-LES-PINS, NEOULES, OLLIERES, OLLIOULES, PIERREFEU-DU-VAR, PIGNANS, PLAN-DE-LA-TOUR, POURCIEUX, POURRIERES, PUGET-SUR-ARGENS, PUGET-VILLE, RAMATUELLE, RIAN, ROCBARON, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, SAINT-ANTONIN-DU-VAR, SAINT-CYR-SUR-MER, SAINT-MANDRIER-SUR-MER, SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, SAINT-RAPHAEL, SAINT-TROPEZ, SAINT-ZACHARIE, SAINTE-ANASTASIE-SUR-ISSOLE, SAINTE-MAXIME, SALERNES, SANARY-SUR-MER, SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS, SIX-FOURS LES PLAGES, SOLLIES-PONT, SOLLIES-TOUCAS, SOLLIES-VILLE, TANNERON, TARADEAU, TOULON, TOURETTES, TOURVES, TRANS-EN-PROVENCE, VIDAUBAN, VILLECROZE, VINON-SUR-VERDON

ARTICLE 6 : publication et mise à disposition

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au Recueil des Actes Administratifs du département de la Préfecture du Var.

Il fait l'objet :

- d'une information dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- d'un affichage dans les mairies concernées pendant 1 mois minimum.

Le présent arrêté assorti de son annexe, à savoir le rapport du classement, est tenu à la disposition du public dans les mairies concernées et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var à Toulon aux heures habituelles d'ouverture.

Le classement sonore des ITT est aussi mis en ligne sur le portail de l'État. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : www.var.gouv.fr

ARTICLE 7 : report dans les documents d'urbanisme

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être reportés par les maires des communes, ainsi que par les maires des communes limitrophes le cas échéant, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, à titre d'information.

Il faut également joindre dans les annexes du document d'urbanisme les éléments suivantes :

- le classement des infrastructures de transports terrestres,
- les secteurs affectés par le bruit,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants,
- la mention des lieux où ces arrêtés peuvent être consultés.

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme peuvent être mises à profit pour introduire le classement dans les documents graphiques et les annexes ; à noter qu'il est nécessaire d'ôter les dispositions qui avaient antérieurement été inscrites relevant uniquement du classement sonore des ITT du réseau routier dénommé route départementale (RD).

ARTICLE 8 : délai et voie de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa publication au RAA, d'un recours gracieux auprès du Préfet et/ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 9 : abrogation

Les dispositions du présent arrêté se substituent de plein droit, uniquement pour les infrastructures mentionnés à l'article 2 et les tronçons concernés, à celles des arrêtés antérieurs portant classement des ITT en date du 07 juin 2000 et 06 août 2001.

ARTICLE 10 : exécution et transmission

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les sous-préfets territorialement compétents, la Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var, l'exploitant à savoir le Président du Conseil Général, sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera, en outre, transmis en copie:

- au Ministre d'État, Ministre de l'Écologie, du Développement Durables et de l'Énergie (DGPR – mission bruit et DGITM) ;
- au Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – service transport et infrastructure (STI) ;
- au Directeur de l'Agence Régionale de la Santé – antenne territoriale de Toulon ;
- au Directeur de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) ;
- aux autres gestionnaires des infrastructures terrestres de transports membres du comité de suivi du bruit ;
- au Directeur des Routes du Conseil Général du Var ;
- aux Présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- au Président de l'association des Maires du Var ;
- aux Maires des communes concernées : l'arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois dans chacune des mairies des communes concernées ; le certificat d'affichage sera transmis à la DDTM du Var – service environnement et forêt – pôle environnement et cadre de vie.

Fait à TOULON, le 01 AOUT 2014
LE PREFET DU VAR



Laurent CAYREL

ANNEXE 4 : PATRIMOINE BATI

PB 1 – LA PIERRE FROIDE



Cale de mise à l'eau publique du Port du Creux Saint Georges utilisé pour la maintenance des pointus.

PB 2 – Fort du Gros Bau



Ouvrage du patrimoine militaire lié au fort du Gros Bau construit en 1882 .

PB 3 – Fort de la Coudoulière



Ouvrage du patrimoine militaire situé au sud de la Commune. Ce fortin érigé en 1880 protégeait la presqu'île de l'envahissement des belligérants par la mer.

PB 4 – Cimetière Franco-Italien



Entre l'hôpital maritime et la Croix des Signaux

On construit le cimetière national où furent inhumés les morts de la première guerre mondiale. Jusqu'en 1958, on pouvait lire les noms des soldats de divers pays : grecs, serbes, russes, bulgares, roumains, indochinois ayant combattu pour défendre la France lors de la guerre de 14-18. En 1958, Il est décidé de réunir tous les corps des soldats morts pendant la dernière guerre et non réclamés par les familles. En tout, ce sont près de 900 soldats, qui reposent dans ce lieu. Au milieu du cimetière se dresse une pyramide de 12 mètres de haut représentant le tombeau de l'amiral Latouche-Tréville.

PB 5 – Fort de la Caraque



Ouvrage du patrimoine militaire édifié en 1853 et qui témoigne de la défense de l'entrée de la petite rade de Toulon. Ce fortin a servi de foyer de marins jusqu'à la fermeture de l'ex BAN.

PB 6 – Batterie de la Pointe



Ouvrage du patrimoine militaire témoin de la défense de la Rade de Toulon

PB 7 – Dépendances et Batterie Haute du Lazaret



Ouvrage du patrimoine militaire ayant servi de lieu de stockage de munitions ou de matériel et de récupération d'eau potable.

PB 8 – Aubette Entrée PEM Nord et ancienne darse



Ouvrage du patrimoine militaire qui jusqu'en 1936 servit d'entrée à l'ancien hôpital militaire et toujours en fonction puisqu'il contrôle l'entrée actuelle du PEM Nord. La protection concerne également l'ancienne darse.

PB 9 – Ancien Hôpital Militaire



Construit en 1819 par les bagnards sur les anciens bâtiments de l'infirmierie royale. La protection s'applique également au péristyle de l'ancien hôpital.



PB 10 – Chapelle Saint Louis



La chapelle Saint-Louis a été édifée entre 1825 et 1829 par les bagnards réquisitionnés pour construire l'hôpital.



Inscrite à la liste complémentaire des monuments historiques, la chapelle est fermée depuis 1998. Elle bénéficie actuellement d'importants travaux de restauration.

PB 11 – Maison de Maître de l’Ermitage



Maison principale d'une ancienne exploitation agricole datant de la fin du XIXème siècle. Ce bâtiment a été restauré pour devenir la Maison du Patrimoine.

PB 12 – Noria de l’Ermitage



Témoin de l'activité agricole, elle a été restaurée en 2015 et équipée d'une noria démonstrative.

PB 13 – Roseraie de l’Ermitage



Allée ornementale d'un ouvrage en fer forgé sur lesquels poussaient des rosiers et dont la terminaison en gloriette permettait l'accès aux bâtiments du domaine.

Cet ouvrage est conservé et maintenu dans sa fonction de cheminement entre les terres du domaine et les bâtiments récemment réhabilités.

PB 14 – Façade de la Maison Fliche

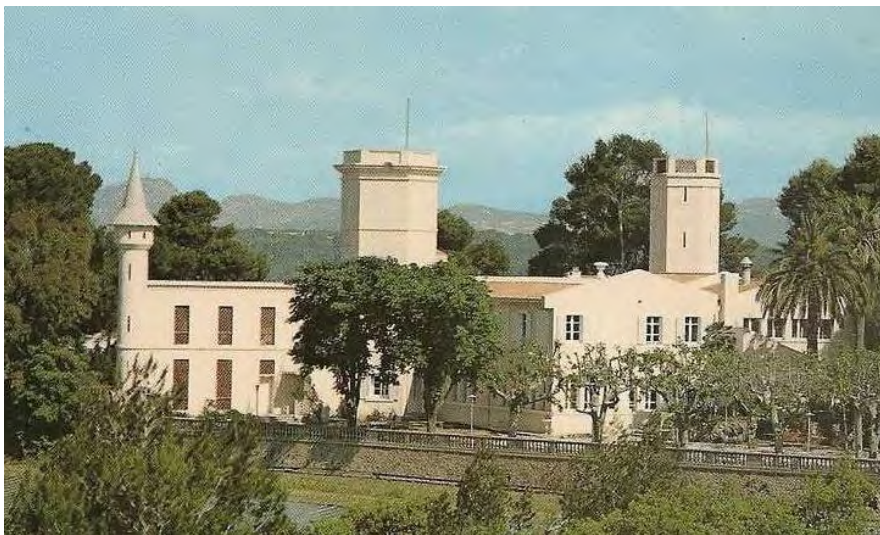


Maison de Maître du XIXème siècle dont la façade est à conserver.

PB 15 – Château Vert Bois



Maison de Maître du XIXème siècle implantée au cœur d'un ancien vaste domaine agricole.



PB 16 – Maison Grave



Maison de maître du XIXème siècle implantée dans un ancien vaste domaine agricole.

PB 17 – Villa Marc Baron



Cette maison du nom de son ancien propriétaire Le député Marc BARON, résistant et déporté de la seconde guerre mondiale, est aujourd'hui propriété de la commune et abrite notamment la salle des mariages.

PB 18 – Villa de la Tourelle



Maison de Maître du XIXème siècle.

PB 19 – Puits Provençaux



Puits implantés le long de la Rue Pasteur, témoins qu'une activité agricole anciennement pratiquée à St Mandrier s/Mer.



PB 20 – Phares



Ces deux ouvrages situés au Nord de la presqu'île appartiennent à la catégorie des "phares et balises" dont la fonction toujours actuelle est de guider quotidiennement les navires qui entrent dans la Rade de Toulon en leur permettant de repérer la position des zones terrestres près des côtes, ainsi que les ports maritimes. Sont seuls concernés l'ouvrage du phare tribord et la maisonnette du côté bâbord de l'entrée du port.



Ci-dessous le phare du cap Cepet implanté au Sud de Saint Mandrier aussi appelé Phare de la pointe Rascas, ouvrage du patrimoine militaire.

PB 21 – Villa Ronarch

PB 22 – Fort du Marégau



Ouvrage du patrimoine militaire de la côte sud-ouest de la presqu'île dont il reste les remparts et le casernement.

PB 24 – Tour de la Croix des Signaux

La tour-modèle (n°1 du type 1811, pour 60 hommes) adopte un plan de base carré de 16m de côté à angles abattus, et superpose deux niveaux voûtés en quatre quartiers de berceau se retournant au carré sur un pilier central, volume cloisonné au niveau bas, décroisonné à l'étage. A cet étage est ménagée, vers le fossé du front de gorge du fort, la porte de la tour, qui comportait un pont-levis. Les murs de la tour, par ailleurs percés de créneaux, y compris dans les pans coupés des angles, accusent un fruit jusqu'au cordon qui fait transition avec le gros parapet maçonné, cantonné d'une bretèche au milieu de chaque face.

L'intérêt d'occuper le site de la Croix des Signaux, point culminant de la presqu'île de Saint-Mandrier et emplacement d'un sémaphore justifiant le toponyme, n'avait pas échappé à Vauban, qui, dès 1695, y avait proposé une batterie de mortiers. Cependant, rien n'est réalisé, et il faut attendre l'an 2 de la République pour qu'un premier projet de fort soit proposé sur la hauteur, non suivi d'exécution.

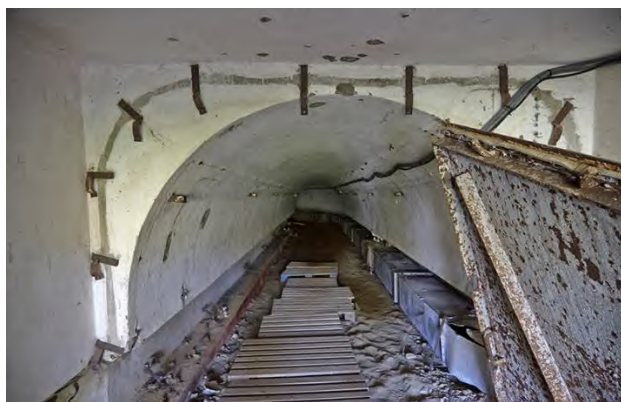
En 1812, l'empereur en personne, par lettre adressé au duc de Feltre, son ministre de la guerre, définit et ordonne la construction d'une tour-modèle à la Croix des Signaux, destinée à protéger la batterie de côte de la Carraque, projetée en contrebas, face à la rade. Cette tour répond à un modèle-type de plan carré défini en 1811 comme réduit de batterie, décliné sur 3 tailles, qu'il est alors prévu de construire en série, à raison de 160 sur l'ensemble des côtes françaises. Une dizaine seulement sera réalisée, dont celle de la Croix des Signaux.

En 1841, la commission de défense des côtes estime que la hauteur de la Croix des Signaux doit être occupée par un fort, et non seulement par la tour, ce fort servant de réduit à la batterie de la Carraque ce qui suppose la réalisation du projet de liaison des deux ouvrages par un retranchement, comme prévu en 1812. En 1869, l'armement du fort se compose de six canons et deux mortiers. A cette époque, le nouveau sémaphore, haute tour circulaire, est bâti à côté du fort, au nord-ouest. La suite de l'histoire du fort est surtout déterminée par celle de la batterie établie à proximité immédiate, du côté est (sur l'ancienne branche pendante aboutissant au mausolée Latouche-Tréville). Son armement et la fonction de batterie de côte de hauteur se substituent finalement à ceux du fort.

Dans les années 1930, le fort subit quelques retouches pour l'approprier à son affectation au Poste de Commandement du front de mer de Toulon et de l'artillerie de côte.



PB 25 – Batterie de 340 de Cépet



Distincts de 380m, les deux gros ouvrages souterrains actifs C et F, pratiquement identiques, jadis porteurs des deux tourelles doubles, sont implantés dans un axe sensiblement est-ouest, au pied du fort et de la batterie de la Croix des Signaux, en retrait de la hauteur du Cannier, environ 600m en arrière et au-dessus du "fort" de Cépet, et environ 500m à l'ouest des anciennes batteries du Puits et de Mord'huy, siège de postes photo-électrique dans les années 1930-1940. Le poste de batterie, ou ouvrages D-E (PC, PDT), dans lequel se faisaient les calculs de pointage des tirs de la batterie de 340, est encore plus éloigné des tourelles C et F, implanté près du bord de la côte découpée en falaise, au sud / sud-est, sur la gauche du "fort".

Les ouvrages C-D-E-F sont conservés ; l'ouvrage C demeure condamné, à peu près invisible de l'extérieur. Du fait de la suppression de sa tourelle, l'ouvrage F n'a plus d'autre partie émergente que ses issues. Le poste de direction de tir est en partie émergeant, ce qu'appelait sa fonction, et le poste central, en-dessous, entièrement souterrain conserve cependant son issue bien dégagée.

L'accès unique des deux ouvrages complémentaires (D-E) du Poste de batterie dessert le poste central par l'intermédiaire d'un grand escalier voûté plongeant en souterrain à 13,50m de profondeur sous le niveau de la chaussée d'accès. La façade émergente de cette issue a une ouverture carrée avec porte blindée à vantaux de

fer, large de 2m nichée dans un repli du terrain et encadrée de deux murs de profil enduit au ciment. L'escalier en tunnel large de 2m et haut de 2,50m sous voûte en berceau rampant comporte trois volées de 25 marches séparées par deux repos. Dans la moitié supérieure du tunnel, l'épaisseur de béton armé, de 1,50m est doublée d'une autre épaisseur équivalente de béton armé spécial ménageant un vide intermédiaire aussi de 1,50m rempli de sable humide damé. Le P.C. souterrain n'a qu'un équipé de quatre cheminées d'évacuation de l'air vicié. Les locaux (PC, production d'énergie, ventilation, couchage), doublés de parois isolantes, s'organisent en quatre travées de casemates parallèles voûtées en berceau surbaissé, inégales en longueur et largeur, perpendiculaires au corridor d'entrée. Subsistent les gaines de distribution, les lavabos, les latrines. A l'opposé de l'entrée, le PC dessert un escalier-tunnel moins large, plus raide et moins long que celui de l'accès, qui remonte de 10,50m vers le poste de direction de tir, dont l'accès passe par un petit sas carré et par une trémie cylindrique munie d'une échelle de fer verticale haute de 6,50m.

L'ouvrage F a deux niveaux casematés en béton armé. On arrive à l'étage inférieur, 13m sous le niveau du sol, par deux longs accès en tunnel : d'une part, l'issue principale, large rampe coudée en angle obtus adouci, à pente douce et de gabarit adapté à l'accès de véhicules, en l'occurrence sur rails (pour wagonnets Decauville), et, d'autre part, venant d'une direction opposée, l'issue secondaire, plus étroite, formant une double chicane, avec escalier rampe douce. L'entrée extérieure du tunnel ferré comporte un porche-sas ouvert dans un mur de façade cimenté, avec double porte blindée (arrachée).

L'étage inférieur comporte au centre deux casemates principales, à usage de salles des générateurs et machines encadrées au carré de trois galeries de communication dont deux ferrées, l'une d'elles desservant à chaque extrémité un ascenseur distribuant l'étage supérieur et la tourelle (pour monter les munitions et obus apportés par wagons). L'étage supérieur reprend le même plan, les galeries (l'une avec lavabos et latrines) y entourant sur les quatre côtés les deux casemates, à usage de poste d'équipage (troupe) et de chambres et bureaux d'officiers. Un local annexe, près d'un escalier reliant les deux niveaux, abrite les ventilateurs et les caisses à filtration. Cette partie principale de l'étage est complétée, au-delà de la galerie aux deux ascenseurs, par les infrastructures bétonnées de la tourelle double de 340mm, organisées autour du vide circulaire vertical, cuve en haut, puits du pivot en bas, qui accueillait cette tourelle tournante.

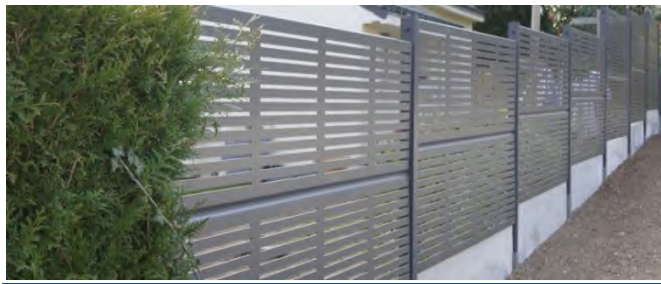


ANNEXE 5 : ASPECT DES CLOTURES

Exemples de clôtures autorisées

Ces illustrations ne constituent pas une liste exhaustive





Exemples de clôtures strictement interdites

Ces illustrations ne constituent pas une liste exhaustive

