

Ville de CAVALAIRE SUR MER (83)

109 Avenue Gabriel Péri, CS 50150,
83240 CAVALAIRE SUR MER
Tel : 04 94 00 48 00 – Email : courrier@cavalaire.fr



MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVALAIRE SUR MER (83)



3.1. REGLEMENT ECRIT

Dates :

PLU approuvé par DCM du 10/07/2013 et annulé partiellement (3 zones) le 16/06/2016
PLU approuvé le 16/12/2005 (dernière modification le 09/07/2010) en vigueur sur 3 zones
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 14/12/2016
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 21/09/2017
Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 19/12/2018
Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du 11/02/2020
Modification n°4 du PLU approuvée par DCM du 23/09/2021
Modification n°5 prescrite par Arrêté du 19/08/2022

*DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme*

**DOCUMENT POUR SAISINE DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES - NOVEMBRE 2022**



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, celui-ci n'est pas concerné par la recodification du code de l'urbanisme. Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent donc applicables dans leur écriture préalable au 1^{er} janvier 2016. Les autres articles ont été mis à jour dans le cadre de la modification n°1.

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	21
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	37
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	46
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	56
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	65
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	74
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	80
CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	87
CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	97
CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZC.....	104
CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZF	109
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	115
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEa.....	116
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ	124
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUp	125
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	126
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	127
ANNEXES.....	135
ANNEXE 1.....	136
ANNEXE 2 ET 2 BIS	137
ANNEXE 3.....	138
ANNEXE 5.....	155
ANNEXE 6.....	156
ANNEXE 7.....	157
ANNEXE 8.....	159

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de Cavalaire-sur-Mer.

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

1 - Les règles de ce PLU se substituent à celles des articles R110-3, R111-5 à R111-25 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme.

2 - Restent notamment applicables, nonobstant les dispositions de ce PLU, sans que cette liste soit limitative, les articles L111-15, L111-23, L424-1, L102-13, L113-1 à L113-7, L421-4 et L421-5, R111-2, R111-4, R111-26, R111-27 du Code de l'Urbanisme.

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (liste non exhaustive) concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur le plan annexé au PLU,
- Éventuellement tous périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme,
- La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement et la protection et la mise en valeur du littoral et notamment le décret n° 2004-310 du 29 Mars 2004,
- La loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- Le règlement sanitaire départemental.

4 - Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est imposé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières.

Sur les plans, figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la Zone UA qui comprend 6 secteurs : les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd1, UAd2 et UAe ;
- la Zone UB ;
- la zone UC qui comprend 2 secteurs : les secteurs UCc (comprenant 3 sous-secteurs UCc1, UCc2 et UCc3) et UCd ;
- la Zone UD qui comprend 1 secteur : UDa ;
- La Zone UE qui comprend 2 secteurs : les secteurs UEa et UEb,
- La Zone UF, qui comprend un secteur UFh ;
- La Zone UH qui comprend 2 secteurs : les secteurs UHa et UHb ;
- La Zone UI qui comprend 4 secteurs : les secteurs UIa, UIb, UIc, UId;

- La Zone UJ ;
- La Zone UZC qui comprend le secteur UZCa ;
NB : Les secteurs UZCb et UZCc ont été annulés par jugement du tribunal administratif de Toulon en date du 16 juin 2016.
- La Zone UZF qui comprend 3 secteurs : les secteurs UZFa, UZFb et UZFc.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone AU qui comprend le secteur AUEa.

NB : Les secteurs AUp et AUI (et ses sous-secteurs AUIa et AUIb) ont été annulés par jugement du tribunal administratif de Toulon en date du 16 juin 2016.

3 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone N qui comprend 9 secteurs : les secteurs Na (dont un sous-secteur Na1), Nc, Nco, Nf, NI, NIco, Np, Nq et Nt.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Adaptations mineures : les modes d'occupation des sols faisant l'objet d'une demande d'autorisation peuvent faire l'objet d'adaptations mineures conformément aux dispositions législatives et réglementaires qui seront en vigueur au jour de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation de construire, sous réserve d'être suffisamment motivées.

2 - Autres dispositions opposables aux articles 1 à 14 de chaque zone

- **Bâtiments existants :** lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone et sauf dispositions contraires dudit règlement, l'autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou sont étrangers à ces dispositions.

- **Bâtiments détruits ou endommagés (L152-4 du Code de l'Urbanisme) :** L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

- **Reconstruction à l'identique d'un bâtiment (article L111-15 du Code de l'Urbanisme) :** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- **Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (L152-4 du Code de l'Urbanisme) :** L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE.

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° 92-1444 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 de 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'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2014 relatif au classement des voies bruyantes.

ARTICLE 6 – PISCINES

Les piscines doivent pouvoir justifier d'une part d'un dispositif d'évacuation des eaux de lavage et d'autre part d'un moyen de vidange.

ARTICLE 7 – OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Sous réserve de respecter la loi Littoral, et nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages et constructions techniques (transformateur E.D.F, poste de refoulement, vélo stations, abribus, mobilier urbain, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS, BATIMENTS ET EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Implantation des constructions, bâtiments et des équipements :
Des variantes par rapport aux articles 6, 7, 8 du présent règlement, pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.
2. Emprise au sol des constructions :
Des variantes par rapport aux règles édictées aux articles 9 du présent règlement pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le paysage urbain.
3. Hauteurs :
Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments et équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le paysage urbain, et, à la condition que la hauteur totale des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué aux articles 10 du présent règlement, n'excède pas 25m.
4. Aspect extérieur des constructions :
Des variantes par rapport aux règles édictées aux articles 11 du présent règlement pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.
De même, des dérogations pourront être accordées pour les clôtures édifiées autour des ouvrages, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt publics pour des raisons de sécurité.
5. Aires de stationnement :
Il sera prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.
6. Densité :
Des variantes par rapport aux règles édictées aux articles 14 des différentes zones pourront être tolérées pour des projets présentant une densité cohérente notamment avec le bâti environnant,

sous réserve d'une insertion harmonieuse et de leur intégration au caractère général du quartier.

ARTICLE 9 – PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE

Il est proposé d'appliquer les dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme selon lequel :

« ...A ce titre le règlement peut...

16) « 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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Sont soumises à ces dispositions :

L'ensemble des opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation, situées à l'intérieur d'une zone de forte densité, à savoir UA, UB, UC, UD.

ARTICLE 10 – ZONES INONDABLES – CAS PARTICULIER DES RUISSEAUX

Le risque inondation, en l'absence de plan de prévention des risques, a fait l'objet d'une étude menée par la commune (Annexe 2 bis du règlement).

La crue de référence retenue pour déterminer les zones exposées au risque inondation sur le territoire de la commune de Cavalaire-sur-Mer est constituée par la crue centennale ou la plus forte crue connue.

Trois niveaux d'aléas ont ainsi été arrêtés, à savoir :

- Aléa fort ;
- Aléa modéré ;
- Aléa faible.

Trois zones sont donc matérialisées dans les documents graphiques annexés au présent règlement du P.L.U (annexe 2 bis) :

- La zone rouge qui correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les secteurs urbanisés ou naturels ;
- La zone bleu foncé qui correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa moyen dans les secteurs urbanisés ou naturels ;
- La zone bleu clair qui correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains, les secteurs urbanisés ou naturels.

En dehors de l'emprise des 3 zones susvisées, une quatrième zone, au champ géographique plus étendu et correspondante à l'ensemble des terrains jouxtant les ruisseaux du Fenouillet, du Rigaud, de la Castellane, de l'Eau Blanche, des Collières, de la Carade et de leurs principaux affluents (cf. Annexe 2 du présent règlement), définit des dispositions réglementaires à respecter.

Dans chacune de ces zones, l'exercice d'activités, les projets de construction ou d'installation devront respecter des dispositions réglementaires spécifiques. Ces dispositions s'imposent à toute personne publique ou privée.

Enfin, le présent article définit à l'échelle du territoire de la Commune de Cavalaire-sur-Mer, les règles applicables aux constructions, bâtiments, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif ou concourant au développement touristique de la Commune.

A défaut d'études fournies par le pétitionnaire permettant de démontrer l'absence d'impact du projet de construction sur le risque inondation, ou, le cas échéant démontrant la pertinence de règle moins contraignantes, à l'échelle de la parcelle et des parcelles voisines, les règles suivantes s'appliquent.

REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE ROUGE

Article I : Sont interdits :

- Les constructions nouvelles sauf cas listés à l'article II ci-dessous ;
- L'aménagement et/ou le changement de destination de sous-sols existants au-dessous de la cote de référence ;
- La création ou l'extension d'aires de camping caravanning ;
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux, nonobstant toutes dispositions contraires ;
- Les remblais ;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants dont l'essentiel des murs porteurs (20 %) a été détruit par une crue ;
- Les champs de centrales photovoltaïques.

Article II : peuvent être autorisés, sous réserve des prescriptions de l'article III :

- Les constructions nouvelles (étant entendues comme des projets nouveaux dans leurs conceptions architecturales), sous réserve que :
 - Celles-ci soient situées en zone urbanisée ;
 - Celles-ci réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes ;
 - Celles-ci intègrent, dès leurs conceptions, une gestion optimisée de la crue. En conséquence, elles ne pourront être implantées dans les couloirs d'écoulement rapide et ne pas aggraver les aléas en amont et en aval du projet ;
 - L'emprise au sol nouvellement construite n'excède l'emprise des constructions existantes régulièrement autorisée, majorée de 10 % ;
 - Sous la cote de référence, ne soient édifiés que des locaux destinés au stationnement collectif de véhicules.
- La surélévation des constructions existantes et régulièrement autorisées :
 - à usage d'habitation ;
 - à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP), quels que soient la catégorie ou le type ;
 - à usage professionnel, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
- L'extension des constructions existantes, sous réserve que :
 - Celles-ci soient situées en zone urbanisée ;
 - Celles-ci réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes ;
 - Celles-ci intègrent, dès leurs conceptions, une gestion optimisée de la crue. En conséquence, elles ne pourront être implantées dans les couloirs d'écoulement rapide et ne pas aggraver les aléas en amont et en aval du projet ;
 - L'emprise au sol nouvellement construite n'entraîne pas une emprise au sol supplémentaire de plus de 10 % ;
 - Que l'extension n'est pas un caractère répétitif ;
 - Sous la cote de référence, ne soient édifiés que des locaux destinés au stationnement collectif de véhicules.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et régulièrement autorisé qui serait sinistré, sauf ceux visés à l'article 1, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - Les gros équipements électriques (tableau électrique, programmateur, module de commande, centrale de ventilation, climatisation...) seront placés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;

- Création d'orifices de décharge au pied des murs de clôtures existantes ;
 - Les citernes et les aires de stockage des produits polluants ou dangereux doivent être implantées au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés en crue doit être mis en place (arrimage, ancrage, mise hors d'eau, ...).
-
- Le changement de destination des locaux existants au-dessus de la cote de référence ;
 - Les abris ou appentis clos ou non d'une emprise au sol de 15 m² maximum, sous réserve qu'ils soient démontables ;
 - Les piscines (bassin, margelles, local technique compris), sous réserve que les équipements sensibles et les réseaux électriques soient disposés hors d'eau ;
 - Les clôtures avec un simple grillage à maille large (10 cm minimum) ;
 - Les clôtures en grillage (maille large 10 cm minimum) sur mur bahut, à condition de respecter les prescriptions constructives visées à l'article III ;
 - La stabilisation et/ou l'endigage des berges, sous réserve de la production d'une étude hydraulique définissant la section mouillée du ruisseau concerné ou toutes études dûment validées par les services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer, et, de la réalisation de travaux ayant vocation à réduire l'aléa inondation ;
 - Les locaux sanitaires des aires de camping caravanning, et des aires d'accueil des gens du voyage existantes ;
 - Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée, pour un maximum de 100 m² de surface de plancher, la création de locaux non habités et nécessaires aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux de stockage ;
 - La rénovation, la démolition, l'édification de bâtiments, constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
 - La création ou l'extension de surfaces affectées au stationnement de véhicules ouvertes au public, y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels.

A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en œuvre par le responsable du parking. Ces règles et le plan doivent être communiqués à la mairie pour être insérés au plan communal de sauvegarde.

Article III : Prescriptions réglementaires applicables aux projets autorisés au titre de l'article II :

III.1 – Les projets autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes d'urbanisme devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessous.

- Les constructions nouvelles (sauf les balcons édifiés à partir du R+2 et les débords de toiture) devront être implantées avec un recul de 10 m par rapport à l'axe des ruisseaux et principaux affluents de la Commune (cf. Annexe 2). Cette distance peut être ramenée à 5 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges dans le cas d'endigage des berges de ces ruisseaux. En bordure des ruisseaux couverts, et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable, les constructions nouvelles pourront être implantées selon les dispositions spécifiques édictées

dans les zones du présent règlement ;

En zone UA, en bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune endigués ou couverts, les sous-sols pourront être implantés à une distance de 1 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges artificielles existantes, à la condition que l'ouvrage réalisé constitue les nouvelles berges.

- Les dispositifs de clôtures en grillage simple ou sur mur bahut pourront être implantés en tête de berges, sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du présent article ;

III.2 – Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article 2 doivent respecter les prescriptions constructives suivantes :

Les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires des bâtiments et équipements sont responsables de l'application et du respect des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation décrites dans le présent article.

- Les planchers habitables doivent être implantés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
- Au-dessous de la cote de référence, les planchers créés ne pourront être destinés qu'au stationnement ;
- Les clôtures comportant des murs bahuts (d'une hauteur maximale de 0,20 m) devront présenter au minimum des ouvertures de 0,06 m² par mètre linéaire de mur ;
- L'accès des locaux souterrains, c'est-à-dire édifiés en-dessous du terrain naturel avant tous travaux, destinés au stationnement collectif de véhicules devra être étudié afin de réduire au maximum le risque inondation desdits locaux. Des dispositifs particuliers (aménagement d'une partie de l'accès au-dessus de la cote de référence, utilisation de technologies, matériaux particuliers, etc...) pourront être imposés par la Ville de Cavalaire-sur-Mer.
- La structure du bâtiment doit résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements.
- **Pour les projets autorisés au titre de l'article II et situés au-dessous de la cote de référence :**
 - Un système d'obturation des ouvertures par batardeau est obligatoire en dessous de la cote de référence et jusqu'à 1 mètre d'eau, afin de retarder l'arrivée de l'eau pour développer des actions visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Au-delà d'1 mètre, il doit être proscrit, afin de ne pas exposer la construction à des pressions hydrauliques susceptibles de la ruiner ;
 - Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, seront placés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ;
 - Les parties d'ouvrages (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermique et phoniques...), devront être constituées de matériaux insensibles à l'eau et conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

III.3 – Les projets autorisés au titre de l'article II doivent respecter les autres règles suivantes :

- Les citernes et les aires de stockage des produits polluants ou dangereux doivent être implantées au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
- Un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés en crue doit être mis en place (arrimage, ancrage, mise hors d'eau, ...) ;

- Les constructions, les bâtiments et les ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques, implantations, que de leur réalisation, ne doivent pas aggraver les risques en amont et en aval.

REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE BLEU FONCE

Article I : Sont interdits :

- Les constructions nouvelles sauf cas listés à l'article II ci-dessous ;
- L'aménagement et/ou le changement de destination de sous-sols existants au-dessous de la cote de référence ;
- La création ou l'extension d'aires de camping caravanning ;
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux, nonobstant toutes dispositions contraires ;
- Les remblais ;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants dont l'essentiel des murs porteurs (20 %) a été détruit par une crue ;

Article II : peuvent être autorisés :

- les constructions nouvelles (étant entendues comme des projets nouveaux dans leurs conceptions architecturales), sous réserve que :
 - Celles-ci soient situées en zone urbanisée ;
 - Celles-ci réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes ;
 - Celles-ci intègrent, dès leurs conceptions, une gestion optimisée de la crue. En conséquence, elles ne pourront être implantées dans les couloirs d'écoulement rapide et ne pas aggraver les aléas en amont et en aval du projet ;
 - L'emprise au sol nouvellement construite n'excède l'emprise des constructions existantes régulièrement autorisée, majorée de 15 % ;
 - Sous la cote de référence, ne soient édifiés que des locaux destinés au stationnement collectif de véhicules.
- La surélévation des constructions existantes et régulièrement autorisées :
 - à usage d'habitations ;
 - à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP), quels que soient la catégorie ou le type ;
 - à usage professionnel, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
- L'extension des constructions existantes, sous réserve que :
 - Celles-ci soient situées en zone urbanisée ;
 - Celles-ci réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes ;
 - Celles-ci intègrent, dès leurs conceptions, une gestion optimisée de la crue. En conséquence, elles ne pourront être implantées dans les couloirs d'écoulement rapide et ne pas aggraver les aléas en amont et en aval du projet ;
 - L'emprise au sol nouvellement construite n'entraîne pas une emprise au sol supplémentaire de plus de 15 % ;
 - Que l'extension n'est pas un caractère répétitif ;
 - Sous la cote de référence, ne soient édifiés que des locaux destinés au stationnement collectif de véhicules.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et régulièrement autorisé qui serait sinistré, sauf ceux visés à l'article I, sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les gros équipements électriques (tableau électrique, programmateur, module de commande, centrale de ventilation, climatisation...) seront placés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Création d'orifices de décharge au pied des murs de clôtures existantes ;
 - Les citernes et les aires de stockage des produits polluants ou dangereux doivent être implantées au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés en crue doit être mis en place (arrimage, ancrage, mise hors d'eau, ...).
-
- Le changement de destination des locaux existants au-dessus de la cote de référence ;
 - Les abris ou appentis clos ou non d'une emprise au sol de 15 m² maximum, sous réserve qu'ils soient démontables ;
 - Les piscines (bassin, margelles et local technique compris), sous réserve que les équipements sensibles et les réseaux électriques soient disposés hors d'eau ;
 -
 - Les clôtures avec un simple grillage à maille large (10 cm minimum) ;
 - Les clôtures en grillage (maille large 10 cm minimum) ou grille sur mur bahut, à condition de respecter les prescriptions constructives visées à l'article III ;
 - La stabilisation et/ou l'endigage des berges, sous réserve de la production d'une étude hydraulique définissant la section mouillée du ruisseau concerné ou toutes études dûment validées par les services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer, et, de la réalisation de travaux ayant vocation à réduire l'aléa inondation ;
 - Les locaux sanitaires des aires de camping caravanning, et des aires d'accueil des gens du voyage existantes ;
 - Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée, pour un maximum de 100 m² de surface de plancher, la création de locaux non habités et nécessaires aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux de stockage ;
 - La rénovation, la démolition, l'édification de bâtiments, constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
 - La création ou l'extension de surfaces affectées au stationnement de véhicules ouvertes au public, y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels.

A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en œuvre par le responsable du parking. Ces règles et le plan doivent être communiqués à la mairie pour être insérés au plan communal de sauvegarde.

Article III : Prescriptions réglementaires applicables aux projets autorisés au titre de l'article II :

III.1 – Les projets autorisés au titre de l'article II doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes d'urbanisme devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessous.

- Les constructions nouvelles (sauf les balcons édifiés à partir du R+2 et les débords de toiture) devront être implantées avec un recul de 10 m par rapport à l'axe des ruisseaux et principaux affluents de la Commune (cf. Annexe 2). Cette distance peut être ramenée à 5 m mesurés

horizontalement à partir du haut des berges dans le cas d'endigage des berges de ces ruisseaux. En bordure des ruisseaux couverts, et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable, les constructions nouvelles pourront être implantées selon les dispositions spécifiques édictées dans les zones du présent règlement ;

En zone UA, en bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune endigués ou couverts, les sous-sols pourront être implantés à une distance de 1 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges artificielles existantes, à la condition que l'ouvrage réalisé constitue les nouvelles berges.

- Les dispositifs de clôtures en grillage simple ou sur mur bahut pourront être implantés en tête de berges, sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du présent article ;

III.2 – Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article II doivent respecter les prescriptions constructives suivantes :

Les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires des bâtiments et équipements sont responsables de l'application et du respect des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation décrites dans le présent article.

- Les planchers habitables doivent être implantés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
- Au-dessous de la cote de référence, les planchers créés ne pourront être destinés qu'au stationnement ;
- Les clôtures comportant des murs bahuts (d'une hauteur maximale de 0.20 m) devront présenter au minimum des ouvertures de 0,06 m² par mètre linéaire de mur ;
- L'accès des locaux souterrains, c'est-à-dire édifiés en-dessous du terrain naturel avant tous travaux, destinés au stationnement collectif de véhicules devra être étudié afin de réduire au maximum le risque inondation desdits locaux. Des dispositifs particuliers (aménagement d'une partie de l'accès au-dessus de la côte de référence, utilisation de technologies, matériaux particuliers, etc...) pourront être imposés par la Ville de Cavalaire-sur-Mer.
- La structure du bâtiment doit résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements ;
- **Pour les projets autorisés au titre de l'article II et situés au-dessous de la cote de référence :**
 - Un système d'obturation des ouvertures par batardeau est obligatoire en dessous de la cote de référence et jusqu'à 1 mètre d'eau, afin de retarder l'arrivée de l'eau pour développer des actions visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Au-delà d'1 mètre, il doit être proscrit, afin de ne pas exposer la construction à des pressions hydrauliques susceptibles de la ruiner ;
 - Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, seront placés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ;
 - Les parties d'ouvrages (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermique et phoniques ...), devront être constituées de matériaux insensibles à l'eau et conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

III.3 – Les projets autorisés au titre de l'article II doivent respecter les autres règles suivantes :

- Les citernes et les aires de stockage des produits polluants ou dangereux doivent être

- implantées au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
- Un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés en crue doit être mis en place (arrimage, ancrage, mise hors d'eau, ...) ;
- Les constructions, les bâtiments et les ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques, implantations, que de leur réalisation, ne doivent pas aggraver les risques en amont et en aval.

REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE BLEU CLAIR

Article I : Sont interdits :

- Les constructions nouvelles sauf cas listés à l'article II ci-dessous ;
- L'aménagement et/ou le changement de destination de sous-sols existants au-dessous de la cote de référence ;
- La création ou l'extension d'aires de camping caravanning ;
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux, nonobstant toutes dispositions contraires ;
- Les remblais ;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants dont l'essentiel des murs porteurs (20 %) a été détruit par une crue ;

Article II : peuvent être autorisés :

- Les constructions nouvelles (étant entendues comme des projets nouveaux dans leurs conceptions architecturales), sous réserve que :
 - Celles-ci soient situées en zone urbanisée ;
 - Celles-ci réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes ;
 - Celles-ci intègrent, dès leurs conceptions, une gestion optimisée de la crue. En conséquence, elles ne pourront être implantées dans les couloirs d'écoulement rapide et ne pas aggraver les aléas en amont et en aval du projet ;
 - L'emprise au sol nouvellement construite n'excède l'emprise des constructions existantes régulièrement autorisées, majorée de 20 % ;
 - Sous la cote de référence, ne soient édifiés que des locaux destinés au stationnement collectif de véhicules.
- La surélévation des constructions existantes et régulièrement autorisées :
 - à usage d'habitations ;
 - à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP), quels que soient la catégorie ou le type ;
 - à usage professionnel, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
- L'extension des constructions existantes, sous réserve que :
 - Celles-ci soient situées en zone urbanisée ;
 - Celles-ci réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes ;
 - Celles-ci intègrent, dès leurs conceptions, une gestion optimisée de la crue. En conséquence, elles ne pourront être implantées dans les couloirs d'écoulement rapide et ne pas aggraver les aléas en amont et en aval du projet ;
 - L'emprise au sol nouvellement construite n'entraîne pas une emprise au sol supplémentaire de plus de 20 % ;
 - Que l'extension n'est pas un caractère répétitif ;
 - Sous la cote de référence, ne soient édifiés que des locaux destinés au stationnement collectif de véhicules.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et régulièrement autorisé qui serait sinistré, sauf ceux visés à l'article 1, sous réserve des prescriptions suivantes :
 - Les gros équipements électriques (tableau électrique, programmeur, module de

commande, centrale de ventilation, climatisation...) seront placés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;

- Création d'orifices de décharge au pied des murs de clôtures existantes ;
 - Les citernes et les aires de stockage des produits polluants ou dangereux doivent être implantées au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés en crue doit être mis en place (arrimage, ancrage, mise hors d'eau, ...).
-
- Le changement de destination des locaux existants au-dessus de la cote de référence ;
 - Les abris ou appentis clos ou non d'une emprise au sol de 15 m² maximum, sous réserve qu'ils soient démontables ;
 - Les piscines (bassin, margelles et local technique compris), sous réserve que les équipements sensibles et les réseaux électriques soient disposés hors d'eau ;
 - Les clôtures avec un simple grillage à maille large (10 cm minimum) ;
 - Les clôtures en grillage à maille large (10 cm minimum) sur mur bahut ;
 - La stabilisation et/ou l'endiguage des berges, sous réserve de la production d'une étude hydraulique définissant la section mouillée du ruisseau concerné ou toutes études dûment validées par les services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer, et, de la réalisation de travaux ayant vocation à réduire l'aléa inondation ;
 - Les locaux sanitaires des aires de camping caravanning, et des aires d'accueil des gens du voyage existantes ;
 - Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée, pour un maximum de 100 m² de surfaces de plancher, la création de locaux non habités et nécessaires aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux de stockage ;
 - La création ou l'extension de surfaces affectées au stationnement de véhicules ouvertes au public, y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels,

A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en œuvre par le responsable du parking. Ces règles et le plan doivent être communiqués à la mairie pour être insérés au plan communal de sauvegarde.

Article III : Prescriptions réglementaires applicables aux projets autorisés au titre de l'article II :

III.1 – Les projets autorisés au titre de l'article II doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

Le contrôle du respect des règles définies dans le présent article relève de l'autorité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes d'urbanisme devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de vérifier les règles définies ci-dessous.

- Les constructions nouvelles (sauf les balcons édifiés à partir du R+2 et les débords de toiture) devront être implantées avec un recul de 10 m par rapport à l'axe des ruisseaux et principaux affluents de la Commune (cf. Annexe 2). Cette distance peut être ramenée à 5 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges dans le cas d'endiguage des berges de ces ruisseaux. En bordure des ruisseaux couverts, et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable, les constructions nouvelles pourront être implantées selon les dispositions spécifiques édictées dans les zones du présent règlement ;
En zone UA, en bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune endigués ou

couverts, les sous-sols pourront être implantés à une distance de 1 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges artificielles existantes, à la condition que l'ouvrage réalisé constitue les nouvelles berges.

- Les dispositifs de clôtures en grillage simple ou sur mur bahut pourront être implantés en tête de berges, sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du présent article ;

III.2 – Les projets nouveaux autorisés au titre de l'article II doivent respecter les prescriptions constructives suivantes :

Les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires des bâtiments et équipements sont responsables de l'application et du respect des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation décrites dans le présent article.

- Les planchers habitables doivent être implantés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
- Au-dessous de la cote de référence, les planchers créés ne pourront être destinés qu'au stationnement ;
- Les clôtures comportant des murs bahuts (d'une hauteur maximale de 0.20 m) devront présenter au minimum des ouvertures de 0,06 m² par mètre linéaire de mur ;
- L'accès des locaux souterrains, c'est-à-dire édifiés en-dessous du terrain naturel avant tous travaux, destinés au stationnement collectif de véhicules devra être étudié afin de réduire au maximum le risque inondation desdits locaux. Des dispositifs particuliers (aménagement d'une partie de l'accès au-dessus de la cote de référence, utilisation de technologies, matériaux particuliers, etc...) pourront être imposés par la Ville de Cavalaire-sur-Mer.
- La structure du bâtiment doit résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements.
- **Pour les projets autorisés au titre de l'article II et situés au-dessous de la cote de référence :**
 - Un système d'obturation des ouvertures par batardeau est obligatoire en dessous de la cote de référence et jusqu'à 1 mètre d'eau, afin de retarder l'arrivée de l'eau pour développer des actions visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Au-delà d'1 mètre, il doit être proscrit, afin de ne pas exposer la construction à des pressions hydrauliques susceptibles de la ruiner ;
 - Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, seront placés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ;
 - Les parties d'ouvrages (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermique et phoniques ...), devront être constituées de matériaux insensibles à l'eau et conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

III.3 – Les projets autorisés au titre de l'article II doivent respecter les autres règles suivantes :

- Les citernes et les aires de stockage des produits polluants ou dangereux doivent être implantées au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ;
- Un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés en crue doit être mis en place (arrimage, ancrage, mise hors d'eau, ...) ;
- Les constructions, les bâtiments et les ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques, implantations, que de leur réalisation, ne doivent pas aggraver les risques en amont et en aval.

REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES TERRAINS JOUXTANT LES RUISSEAUX DU FENOUILLET, DES RIGAUDS, DE LA CASTILLANE, DE L'EAU BLANCHE, DES COLLIERES, DE LA CARADE ET DE LEURS PRINCIPAUX AFFLUENTS

En dehors des zones d'aléas, à l'intérieur desquelles des prescriptions spécifiques sont édictées, les constructions (sauf les balcons édifiés à partir du R+2 et les débords de toiture) devront respecter les prescriptions suivantes :

- Être implantées avec un recul de 10 m par rapport à l'axe des ruisseaux et principaux affluents de la Commune (cf. Annexe 2). Cette distance peut être ramenée à 5 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges dans le cas d'endiguage des berges de ces ruisseaux. En bordure des ruisseaux couverts, et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable, les constructions nouvelles pourront être implantées selon les dispositions spécifiques édictées dans les zones du présent règlement ;
En zone UA, en bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune endigués ou couverts, les sous-sols pourront être implantés à une distance de 1 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges artificielles existantes, à la condition que l'ouvrage réalisé constitue les nouvelles berges.
- Les dispositifs de clôture pourront être constitués par un simple grillage à maille large (10 cm minimum) ou un grillage à maille large (10 cm minimum) sur mur bahut de 0,20 m maximum ; les clôtures comportant des murs bahuts devront présenter des ouvertures de 0,06 m² par mètre linéaire de mur ;
- Les clôtures en grillage simple ou sur mur bahut peuvent être édifiées en tête de berge ;
- Les berges desdits ruisseaux pourront être confortées, stabilisées et/ou endiguées, sous réserve de la production d'une étude hydraulique définissant la section mouillée du ruisseau concerné ou toutes études dûment validées par les services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer, et, de la réalisation de travaux ayant vocation à réduire l'aléa inondation ;

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, BATIMENTS, INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF OU CONCOURANT AU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Sur l'ensemble du territoire de la Commune de Cavalaire-sur-Mer, sont autorisées :

- La rénovation, la démolition, l'édification de bâtiments, constructions, installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif ou concourant au développement touristique de la Commune ;
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (station d'épuration, électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line...), à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement et si aucune implantation alternative n'est envisageable.

Les stations d'épuration ainsi que les stations de pompage d'eau potable devront répondre aux préconisations fixées en application du code de l'environnement.

Ces constructions devront résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements. Les équipements et réseaux sensibles à l'eau devront être situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence. De même, les réservoirs de stockage des produits polluants ou dangereux, ou à défaut leurs orifices non-étanches et événements, seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

- Les éoliennes dans la mesure où leurs dispositifs sensibles sont situés au-dessus de la cote de référence ;
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect du code de l'environnement ;
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, dans le respect du Code de l'Environnement ;
- Les champs de centrales photovoltaïques pourront être admis sous réserve :
 - Que les installations (et en particulier les mâts d'ancrage au sol) résistent aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements pour la crue de référence ;
 - Que les équipements et réseaux sensibles à l'eau soient situés au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence ;
 - Que les installations n'aggravent pas les aléas en amont et en aval du projet.

ARTICLE 11 – LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Conformément à l'article R123-11h du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers et les immeubles à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique ont été inventoriés afin d'en assurer la pérennité.

Un document intitulé « patrimoine architectural et paysager » (cf. Annexe 4) sera annexé au présent règlement, afin de présenter les éléments paysagers et les immeubles à protéger.

Les immeubles répertoriés par un symbole au document graphique ne doivent faire l'objet d'aucun travaux susceptibles d'entraîner une modification des caractéristiques esthétiques ou historiques, à l'exception des travaux de sécurité et de salubrité, sous réserve d'obtenir l'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme.

Les jardins à créer ou à protéger identifiés doivent être préservés de toute urbanisation et construction.

Les sujets isolés identifiés ne peuvent être coupés ou abattus, sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes, sous réserve de l'octroi d'une décision de non opposition expressément prévue par l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme ;
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres, sous réserve de l'octroi d'une décision de non opposition expressément prévue par l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme ;

En périphérie de ces sujets, un périmètre matérialisé par un cercle de 5 mètres de diamètre, ayant pour centre le tronc desdits sujets, ne devra être grevé par aucune construction nouvelle.

Il est rappelé par ailleurs que « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, des articles L151-19 et L151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager », doivent être précédés d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 – DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

Un lexique annexé au présent règlement (cf. Annexe 3) précisera les définitions entendues par la Commune de Cavalaire-sur-Mer, quant au vocabulaire utilisé dans le présent règlement. Cette annexe développera de surcroît, des modalités de calcul, concernant certaines dispositions réglementaires.

ARTICLE 13 – OPPOSITION A L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones UC, UD et UE, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Les règles du PLU s'appliquent ainsi à l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une division ou d'un lotissement.

ARTICLE 14 – TOITURES ET MURS VEGETALISES

Les toitures et les murs végétalisés sont autorisés sur le territoire communal.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations, dans le cas où la part des espaces libres d'un terrain serait inférieure à la valeur fixée dans la zone (article 13), pour des raisons techniques ou de faisabilité, la superficie manquante peut être compensée avec un ratio majoré de 20 % par l'aménagement de toitures ou de murs végétalisés.

Dans le cas de murs végétalisés, ceux-ci devront couvrir intégralement les murs sur lesquels ils sont implantés. Les ouvertures du mur (fenêtre...) n'entrent pas dans le calcul de la surface du mur végétalisé.

La végétalisation des murs et des toitures doit être réalisée avec des essences adaptées au climat méditerranéen et intégrer un système d'irrigation automatique pour pallier au période de sécheresse.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère central où les modes d'occupation du sol y sont diversifiés. L'implantation des constructions et leur gabarit sont définis au document graphique du présent PLU.

Elle comprend :

- **Un secteur UAa** qui correspond à un ilot bâti entre les avenues des Alliés et du Maréchal Lyautey
- **un secteur UAb** qui correspond à la ZAC Centre-Ville ;
- **un secteur UAc** qui correspond à un espace compris entre l'Avenue Pierre et Marie Curie et l'Avenue Charles de Gaulle ;
- **deux secteurs UAd1 et UAd2** qui correspondent respectivement aux parcelles situées de part et d'autre de la Rue Aubanel au nord du square Marius André et celles situées au nord de l'Allée Pasteur, et au sud du Boulevard. Pasteur et de part et d'autre de la Rue de Verdun ;
- **un secteur UAe** qui correspond à une zone située rue Pierre et Marie Curie et rue Aubanel.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme ont identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Dans la zone UA et ses secteurs UAb, UAd1, UAd2 et UAe sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - **Constructions :**
 - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
 - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2 ;
 - les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles ;
 - les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
 - les résidences de tourisme à gestion hôtelière ;

- A l'extérieur du gabarit enveloppe figurant dans les documents graphiques, les travaux ne portant pas sur des constructions existantes et régulièrement autorisées (agrandissement, rénovation, etc.).
- *Installations classées :*
 - les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2.
- *Carrières :*
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- *Terrains de camping et stationnement des caravanes :*
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
 - le stationnement des caravanes isolées.

2. Dans la zone UAc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques, les installations et équipements qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ou qui ne concourent pas aux missions des services publics, et/ou au développement touristique de la commune, et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone UA et ses secteurs UAa et UAe, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1.1. Les travaux de construction doivent satisfaire au gabarit enveloppe défini dans les documents graphiques du présent règlement, sauf dispositions ci-après.

1.2. A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les parcs de stationnement en souterrain, c'est-à-dire édifiés en dessous du terrain avant tous travaux, sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du présent règlement.

1.3. A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les débords de toiture des constructions, sous réserve que ces derniers n'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades ;

1.4. A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les balcons, sous réserve que ces derniers :

- soient le prolongement d'une construction située à l'intérieur du gabarit enveloppe ;
- N'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades à partir du R+2 ;
- N'excèdent pas 0,80 m en saillie des façades en R+1.

1.5. A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisées les constructions liées à la rénovation et/ou à l'extension de constructions existantes régulièrement autorisées, sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du présent règlement.

1.6. A l'extérieur de ce gabarit et sur l'emprise du Domaine Public ou Privé de la Commune seulement, sont autorisées les constructions légères et démontables à usage exclusif d'activités commerciales, sous réserve :

- Qu'elles constituent le prolongement d'une construction destinée à l'activité commerciale située à l'intérieur du gabarit enveloppe ;
- Que le libre passage des piétons soit assuré ;
- Que leur démontage restitue l'espace public pré existant à l'identique de sa configuration initiale.

1.7. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

1.8. Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.

1.9. Les travaux de rénovation et d'extension limitée des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2. Dans les secteurs UAb, UAd1, UAd2, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.2. Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. Les travaux de rénovation et d'extension limitée des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

3. Dans le secteur UAc, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions, les bâtiments, les équipements publics, les ouvrages techniques ou installations publiques, qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou qui concourent aux missions des services publics, et/ou au développement touristique de la commune, et/ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement urbain.

4. Dans la zone UA et ses secteurs UAd1, UAd2 et UAe, pour toutes opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation, il sera fait obligation de réaliser 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux.

5. Dans la zone UA et ses secteurs, les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...).

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Pour tout projet d'au moins 10 logements, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. L'aménagement de la voirie devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution électricité, téléphone, vidéocommunication, etc.... doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En zone UA et secteur UAa :

6.1.1. Les constructions (parcs de stationnement souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, balcons et débords de toiture non compris ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol), doivent être implantées à l'intérieur du gabarit enveloppe défini aux documents graphiques du présent PLU.

A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les débords de toiture des constructions, sous réserve que ces derniers n'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades ;

A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les balcons, sous réserve que ces derniers :

- soient le prolongement d'une construction située à l'intérieur du gabarit enveloppe ;
- N'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades à partir du R+2 ;
- N'excèdent pas 0,80 m en saillie des façades en R+1.

6.1.2. Les constructions visées au 6.1.1 peuvent être implantées avec un recul de 2 m maximum par rapport à l'alignement matérialisé par le nu de la façade donnant sur la voie du gabarit enveloppe. Ce recul peut être plus important, pour des raisons esthétiques et un traitement des angles répertoriés au document graphique, en vue de permettre la réalisation d'un pan coupé rectiligne ou arrondi, comme défini dans le lexique annexé au présent règlement. Dans cette dernière hypothèse, cette recherche esthétique particulière devra être argumentée dans le dossier de demande d'autorisation.

6.1.3. Les constructions nouvelles liées à des projets visés à l'article UA2 1.5 doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.

6.2. En secteur UAb :

L'alignement des constructions existantes et régulièrement autorisées devra être conservé.

6.3. En secteur UAa :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées ;
- Soit avec un retrait minimum de 4 m de l'alignement susvisé.

6.4. En secteurs UAd1 :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes et régulièrement autorisées ;
- Soit avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.

6.5. En secteurs UAd2 :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.

6.6. En secteur UAe :

6.6.1. Les constructions (parcs de stationnement souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, balcons et débords de toiture non compris ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol), doivent être implantées à l'intérieur du gabarit enveloppe défini aux documents graphiques.

A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les débords de toiture des constructions, sous réserve que ces derniers n'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades ;

A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les balcons, sous réserve que ces derniers :

- Soient le prolongement d'une construction située à l'intérieur du gabarit enveloppe ;
- N'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades à partir du R+2 ;
- N'excèdent pas 0,80 m en saillie des façades en R+1.

6.6.2. Les constructions nouvelles liées à des projets visés à l'article UA2 1.5 doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.

6.6.3. Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront respectées les dispositions suivantes :

- Sur l'Avenue des Alliés, ces dispositifs ne pourront être implantés que dans le prolongement de l'alignement matérialisé par le nu de la façade donnant sur voie du gabarit enveloppe défini aux documents graphiques ;
- Sur la rue Pierre et Marie Curie, pour tout projet visant à mettre en œuvre le gabarit enveloppe défini aux documents graphiques du présent PLU (par la construction d'un immeuble nouveau), ces dispositifs ne pourront être implantés que dans le prolongement de l'alignement matérialisé par le nu de la façade donnant sur voie dudit gabarit. Pour tout projet de rénovation des clôtures existantes, l'alignement des voies et emprises publiques et/ou privées devra être conservé.
- Sur la rue Aubanel, ces dispositifs seront implantés à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques, privées, existantes ou à créer.

6.7. En zone UA et l'ensemble de ses secteurs :

6.7.1. Les dispositifs de clôture et/ou de soutènement :

Dans la zone UA et l'ensemble de ses secteurs (hormis le secteur UAe), les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés à l'alignement existant ou projeté des voies publiques, privées, existantes ou à créer.

Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement pourront toutefois être édifiés à un alignement différent, pour des raisons topographiques et/ou de sécurité publique, sous réserve d'un avis favorable des services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer.

6.7.2. Les constructions légères et démontables à usage exclusif d'activités commerciales pourront être implantées sur le domaine public ou privé de la commune, lorsqu'elles constituent le prolongement d'une activité commerciale située à l'intérieur du gabarit enveloppe, que le libre passage des piétons est assuré, et, que leur démontage restitue l'espace public pré existant à l'identique de sa configuration initiale.

6.7.3. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UA6, seuls sont autorisés, les travaux qui ont objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.

6.8. Des implantations différentes du 6.1, 6.2, 6.3 et 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 peuvent être admises pour :

- les constructions, les bâtiments, les équipements publics, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions

- des services publics et/ou au développement touristique de la commune.
- Pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En zone UA et secteur UAa :

7.1.1. Les constructions (balcons et débords de toiture non compris) doivent être implantées à l'intérieur du gabarit enveloppe défini aux documents graphiques du présent PLU.

A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les débords de toiture des constructions, sous réserve que ces derniers n'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades ;

A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les balcons, sous réserve que ces derniers :

- Soient le prolongement d'une construction située à l'intérieur du gabarit enveloppe ;
- N'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades à partir du R+2 ;
- N'excèdent pas 0,80 m en saillie des façades en R+1.

7.1.2. A l'extérieur du gabarit enveloppe, et, par rapport aux limites séparatives latérales et arrières, les constructions liées à des projets visés à l'article UA2 1.5 doivent être implantées:

- Soit en limite séparative ;
- Soit de telle façon que la distance (l) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, diminuée de 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m soit $l \geq h - 3$ m.

7.1.3. Les 7.1.1 et 7.1.2 ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement en souterrain et aux installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci ainsi qu'aux locaux à usage de caves et aux locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.

En bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune à ciel ouvert, les sous-sols devront être implantés à une distance de 5 m mesurée horizontalement à partir du haut des berges.

En bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune endigués ou couverts, les sous-sols pourront être implantés à une distance de 1 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges artificielles existantes, à la condition que l'ouvrage réalisé constitue les nouvelles berges.

7.1.4. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UA 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3, seuls sont autorisés, les travaux qui ont objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.

7.2. En secteur UAb :

7.2.1. A moins que les constructions à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de celles-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2.2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UA 7.2.1, seuls sont autorisés, les travaux qui ont objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.

7.2.3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.

7.3. En secteur UAa, UAAd1 :

7.3.1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point d'une construction point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m en secteur UAc et 4 m en secteur UAd1 ;
- soit en ordre discontinu auquel cas la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m en secteur UAc et 4 m en secteur UAd1.

7.3.2. Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UA 7.3.1, seuls sont autorisés, les travaux qui ont objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.

7.3.3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.

7.4. En secteur UAd2 :

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, aux parcs de stationnement en souterrain et aux installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi qu'aux locaux à usage de caves et aux locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.

7.5. En secteur UAe :

7.5.1. Les constructions (balcons et débords de toiture non compris) doivent être implantées à l'intérieur du gabarit enveloppe défini au document graphique du présent PLU.

A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les débords de toiture des constructions, sous réserve que ces derniers n'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades ;

A l'extérieur de ce gabarit, sont autorisés les balcons, sous réserve que ces derniers :

- Soient le prolongement d'une construction située à l'intérieur du gabarit enveloppe ;
- N'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades à partir du R+2 ;
- N'excèdent pas 0,80 m en saillie des façades en R+1.

7.5.2. Au-delà du gabarit enveloppe, et, uniquement par rapport aux limites séparatives latérales et arrières, les constructions liées à des projets visés à l'article UA2 1.5 doivent être implantées:

- Soit en limite séparative
- Soit de telle façon que la distance (l) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points, diminuée de 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m soit $l \geq h-3$ et $l > 3$ m

7.5.3. Les 7.5.1 et 7.5.2 ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement en souterrain et aux installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi qu'aux locaux à usage de caves et aux locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain. En bordure des ruisseaux et principaux affluents de la Commune, qu'ils soient endigués ou couverts, ces derniers devront être implantés à une distance de 5 m mesurés horizontalement à partir du haut des berges.

7.5.4. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de

l'article UA 7.5.1, 7.5.2, 7.5.3, seuls sont autorisés, les travaux qui ont objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.

7.6. En zone UA et l'ensemble de ses secteurs :

7.6.1. Les dispositifs de clôture devront être implantés sur la limite séparative.

Les dispositifs de clôture pourront être édifiés différemment, pour des raisons topographiques liées au terrain naturel avant tout travaux.

7.6.2. Les dispositifs de soutènement de terres de remblai ne pourront être implantés à une distance (l) mesurée horizontalement de tout point des dispositifs à édifier au point le plus proche des limites séparatives, inférieure à 3 m ($l > 3$ m). A contrario, les dispositifs de soutènement destinés à soutenir des terres naturelles (mur front de taille) pourront être implantés en dérogation des dispositions susvisées jusqu'en limite séparative.

7.6.3. Les abris de jardin pourront jouxter la limite parcellaire. A défaut, la distance (l) mesurée horizontalement de tout point de ceux-ci au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($l > 3$ m).

7.7 Des implantations différentes pourront être admises pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.

7.8. Des implantations différentes du 7.1 et 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment qui ne serait pas mitoyen, au point bas le plus proche d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 3 m.

8.2. Le 8.1 ne s'applique pas :

- Dans le secteur UAc ;
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égout du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égout du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Gabarit enveloppe « emprise maximale des constructions » dans la zone UA **et le secteur UAa** :

Les constructions ne doivent pas excéder l'emprise au sol du gabarit enveloppe « emprise maximale des constructions ».

Les balcons et débords de toitures des constructions situées à l'extérieur du gabarit enveloppe « emprise maximale des constructions » pourront générer de l'emprise au sol supplémentaire à condition que ces derniers ne génèrent pas un débord en saillie des façades, de plus de 1,50 m ;

En dehors du gabarit enveloppe « emprise maximale des constructions », l'emprise au sol des constructions, objet d'une demande de travaux, est limitée à 50 % de la surface de terrain hors polygone, bâtie ou non bâtie.

9.2. En secteur UAb et UAc :
Non réglementé

9.3. En secteur UAd1 :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

9.4. En secteur UAd2 :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

9.5. En secteur UAe :
Les constructions ne doivent pas excéder l'emprise au sol du gabarit enveloppe « emprise maximale des constructions ».
Les balcons et débords de toitures des constructions situées à l'extérieur du gabarit enveloppe « emprise maximale des constructions » pourront générer de l'emprise au sol supplémentaire à condition que ces derniers ne génèrent pas un débord en saillie des façades, de plus de 1,50 m.
En dehors du gabarit enveloppe « emprise maximale des constructions », l'emprise au sol des constructions, objet d'une demande de travaux, est limitée à 50 % de la surface de terrain hors polygone, bâtie ou non bâtie.

9.6. Les dispositions de l'article UA9 ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement souterrain ainsi qu'aux locaux à usage de caves et aux locaux techniques aménagés en sous-sol, c'est-à-dire édifiés sous le terrain naturel avant tout travaux et aux installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

1.1. Façade sur voie

La hauteur des constructions doit être mesurée de la côte de niveau du trottoir ou de la voie existante :

- A l'égout de la toiture ou à l'acrotère

1.2. Façade arrière

La hauteur des constructions doit être mesurée :

- de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Cette mesure est effectuée au point le plus contraignant de la façade y compris les parties en retrait.
Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence), sauf dispositions contraires du présent règlement.
La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 – Hauteur des constructions

2.1. Règle générale en **secteur UAa** et zone UA (à l'exclusion des secteurs UAb, UAc, UAd1 et UAd2, UAe)

a) Nombre maximal de niveaux et hauteurs maximales des constructions

Les documents graphiques mentionnent le nombre maximal de niveaux (hors niveaux souterrains), pour les constructions situées à l'intérieur du gabarit enveloppe. A chaque nombre maximal de niveaux correspond une hauteur maximale des constructions.

R+5. Visé en zone UAe.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 18 m à l'égout.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 18,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+4. Un rez-de-chaussée surmonté de 4 niveaux.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 15 m à l'égout La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 15,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+3. Un rez-de-chaussée surmonté de 3 niveaux

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 12 m à l'égout La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 12,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+2. Un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 9,50 m à l'égout La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 9,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+1. Un rez-de-chaussée surmonté de niveau

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 6 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 6,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R. Un rez-de-chaussée

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 3,60 m à l'égout La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 4,10 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

b) Dérogation

À l'intérieur du gabarit enveloppe, les hauteurs maximales autorisées (en façades voie et arrière) ne considèrent pas les niveaux de stationnement souterrain, ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, c'est-à-dire édifiés en dessous du terrain naturel avant tous travaux.

Hors du gabarit enveloppe, le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau (R+1). La hauteur maximale pour les constructions à toitures pentes est donc limitée à 6 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est limitée à 6,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

Sur l'emprise du domaine public ou privé de la Commune, la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 5 m.

Il peut être dérogé à ces règles dans le cas d'adossement à un bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur. La hauteur maximale du bâtiment devra être sensiblement égale à celle du bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur sans pouvoir le dépasser.

2.2. Hauteur absolue en secteur UAb

Nombre maximal de niveaux des constructions

R+5. Un rez-de-chaussée surmonté de 5 niveaux et partiellement rez-de-chaussée surmonté de 6 niveaux.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 19 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 19,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles. Cette hauteur pourra être majorée de 3 m sur une partie de l'emprise bâtie n'excédant pas 25 % de la superficie totale de la toiture.

Il peut être dérogé à ces règles dans le cas d'adossement d'un bâtiment à un bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur. La hauteur maximale du bâtiment devra alors être sensiblement égale à celle

du bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur sans le dépasser.

2.3. Hauteur absolue en **secteur UAc**

Non réglementé.

2.4. Hauteur absolue en **secteur UAd1**

Nombre maximal de niveaux et hauteur maximale

R+2. Un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 9,50 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 10 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

Il peut être dérogé à ces règles dans le cas d'adossement d'un bâtiment à un bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur. La hauteur maximale du bâtiment devra alors être sensiblement égale à celle du bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur sans le dépasser.

2.5. Hauteur absolue en **secteur UAd2**

a) Nombre maximal de niveaux et hauteur maximale

R+3. Un rez-de-chaussée surmonté de 3 niveaux

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 12 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 12,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

b) Dérogation

Les hauteurs maximales autorisées (en façades voie et arrière) ne considèrent pas les niveaux de stationnement souterrain, ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, c'est-à-dire édifiés en-dessous du terrain naturel avant tout travaux.

Il peut être dérogé aux règles de hauteurs maximales dans le cas d'adossement d'un bâtiment nouveau à un bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur. La hauteur maximale du bâtiment devra alors être sensiblement égale à celle du bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur sans le dépasser.

2.6. Hauteur absolue en **secteur UAe**

Les documents graphiques mentionnent le nombre maximal de niveaux (hors niveaux souterrains), pour les constructions situées à l'intérieur du gabarit enveloppe. A chaque nombre maximal de niveaux correspond une hauteur maximale des constructions.

b) Nombre maximal de niveaux et hauteurs maximales des constructions

R+4. Un rez-de-chaussée surmonté de 4 niveaux.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 15 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 15,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+3. Un rez-de-chaussée surmonté de 3 niveaux

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 12 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 12,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+2. Un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 9,50 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 10 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+1. Un rez-de-chaussée surmonté de niveau

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 6 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 6,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R. Un rez-de-chaussée

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 3,60 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 4,10 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

c) Dérogation

À l'intérieur du gabarit enveloppe, les hauteurs maximales autorisées (en façades voie et arrière) ne considèrent pas les niveaux de stationnement souterrain, ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, c'est-à-dire édifiés en dessous du terrain naturel avant tous travaux.

Hors du gabarit enveloppe, le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau (R+1). La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est donc limitée à 6 m à l'égout. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est limitée à 6,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

Sur l'emprise du domaine public ou privé de la Commune, la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 5 m.

Il peut être dérogé à ces règles dans le cas d'adossement d'un bâtiment à un bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur. La hauteur maximale du bâtiment devra alors être sensiblement égale à celle du bâtiment mitoyen existant de plus grande hauteur sans le dépasser.

2.7. Dans la zone UA et l'ensemble de ses secteurs, la hauteur, en tout point de la toiture des abris de jardin ne pourra excéder 2 m.

3 – Adaptations

Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, climatiseurs, VMC, les souches techniques, les antennes, les armoires relais d'installations de diffusion ou d'émission, les cheminées, etc...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé des hauteurs déterminées par le présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Que ces éléments ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la hauteur maximale autorisée ;
- Que le volume de ces éléments respecte les deux conditions suivantes :
 - Par rapport au nu des façades, ces éléments devront être implantés à une distance (l) supérieure ou égale à une fois la hauteur desdits éléments (h), soit $l \geq h \times 1$
 - La hauteur de ces éléments ne pourra excéder la hauteur des toitures pentes sur lesquelles ils s'appuient de plus de 8 % et celle des toitures terrasses de plus de 12 %. La hauteur des toitures (pentes ou terrasses) considérée comme référence à l'application de cette règle correspond à celle mesurée sur l'emprise exacte de la toiture sur laquelle les éléments, objets de la présente dérogation, vont s'appuyer. Cette hauteur sera mesurée selon les conditions visées au 1 du présent article.
- Que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UA 11 ci-après.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme ;
- Pour des travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article UA 10, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction.

Les machineries d'ascenseurs sont autorisées en dépassement localisé des hauteurs déterminées dans le présent règlement et en implantation au nu de la façade, lorsqu'elles concernent des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles,

câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie.

Les travaux exécutés sur les bâtiments existants identifiés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts architecturaux.

2. Façades

2.1. Il est imposé que certains angles de bâtiments fassent l'objet d'une recherche esthétique particulière qui devra être argumentée dans le dossier de demande d'autorisation (se reporter au document graphique).

2.2. Dans l'hypothèse où le garage d'un immeuble de plus de 20 logements serait situé en rez-de-chaussée, 2 portes par immeuble seront admises afin d'assurer la sortie et l'entrée des véhicules.

2.3. Les façades commerciales :

Ce terme désigne toute devanture établie dans un but commercial. Celles-ci doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale du bâti.

2.4. Les enseignes devront être en harmonie avec les façades.

3. Couvertures

Les toitures à pentes, les toitures-terrasses, et les toitures mixtes sont autorisées sous réserves des dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de toitures à pentes, les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 35%.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type « canal », « romane », ou « stop ». La tuile plate mécanique est interdite.

Les locaux techniques et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci. Ces derniers devront respecter les dispositions suivantes :

- Concernant ceux implantés sur l'emprise des toitures pentes :

Les locaux techniques, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, groupe de ventilation et de climatisation, etc... devront être intégrés sous la toiture.

Les souches de cheminées doivent être de forme simple et sans ornementation, réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour la façade et être judicieusement implantées afin de limiter leur hauteur.

Les ouvertures en vue de créer des fenêtres et des terrasses tropéziennes sont autorisées.

- Concernant ceux implantés sur l'emprise des toitures terrasses :

Les locaux techniques, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, groupe de ventilation et les souches de cheminées, etc... devront être dissimulés dans des volumes traités de la même manière que la construction.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère

général du quartier et le bâti environnant.

4. Matériaux et revêtement

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les choix retenus en matière d'enduit, de couleur ainsi que d'éléments d'ornementation doivent être explicités en détail dans la demande d'autorisation.

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou non enduits.

Les caissons compteurs doivent être placés à l'intérieur des immeubles.

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

5. Les clôtures et les murs de soutènement

5.1. Les dispositifs de clôture doivent être constitués soit par des murs pleins, soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

5.2. Les portails seront limités à 1,80 m de hauteur. Les piliers de part et d'autre de ce dernier seront limités à 2,30 m de haut.

5.3. Les clôtures, lorsqu'elles sont constituées de grillages, grilles, doivent être doublées d'une haie vive et/ou accompagnées de végétaux grimpants.

5.4. Les clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction.

5.5. Les murs de soutènement doivent être compatibles avec le milieu environnant.

6. Les annexes

Les bâtiments annexes nécessaires à l'édification de la construction, notamment le local pour le stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que poste de transformation EDF doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Rappels

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

2 - Il doit être aménagé

a) Pour tous projets de construction à usage d'habitation, 2 places de parking ou de garage par logement. Dans les immeubles comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.

b) En outre, pour les immeubles comportant au moins 5 logements, 1 place de stationnement dite visiteur devra être aménagée par tranche de 0 à 5 logements.

c) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'1 place de stationnement par logement.

d) Pour les constructions à usage de service ou bureau : 1 place de stationnement ou de garage par

tranche de 0 à 40 m² de surface de plancher.

e) Pour les constructions à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement ou de garage pour 2 chambres.

3 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable :

a) Aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

b) Aux commerces.

c) Aux restaurants.

4 – En secteur UAc : Non réglementé

5 – En secteur UAa : Il est exigé 1 place de stationnement par logement social (locatif ou en accession) et 2 places de stationnement pour les autres logements.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Rappels

Sur l'emprise des espaces à planter matérialisés dans les documents graphiques du PLU, il ne peut être réalisé de voies ou espaces imperméabilisés. Ils devront être ornements par des essences méditerranéennes.

Les balcons, terrasses et débords de toiture peuvent déborder au-dessus des espaces à planter.

Les constructions en souterrain ne peuvent se situer sous des espaces à planter.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

2. Besoins à prendre en compte

2.0. Dans la zone UA et ses secteurs

10 % de la superficie du terrain doit être traité en espace libre.

2.1. Dans la zone UA, et ses secteurs UAb, UAd1, UAe :

Les aires de stationnement extérieures seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 3 places de stationnement.

2.2. Dans le secteur UAa : Les deux platanes situés en limite de secteur (du côté de l'avenue Maréchal Lyautey) doivent être préservés.

2.3. En secteur UAc : Non réglementé.

2.4. En secteur UAd2, 20 % de la superficie du terrain doit être libre de toute construction et comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 0 à 100 m². Les aires de stationnement extérieures seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 3 places de stationnement.

2.5. Les jardins ou parcs accompagnant les bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 ° doivent être conservés.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située en périphérie proche du centre-ville. Celle-ci a vocation à accueillir de l'habitat, des services et des activités commerciales.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autre des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées ;

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sous réserve :
 - qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- 2.2. Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.

- 2.3. les travaux de rénovation et d'extension limitée des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

- 2.4. Les opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation devront comporter 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux.

- 2.5. Les affouillements et les exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
 - qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
 - que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
 - **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains etc...).

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet d'au moins 10 logements, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. L'aménagement de la voirie devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution électricité, téléphone, vidéocommunication, etc... doivent être souterrains.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions, doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 m de l'alignement existant ou projeté des voies et/ou emprises publiques ou voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les piscines et leur plage, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Pour les balcons et débords de toitures des constructions pourront être réalisés au-delà de l'alignement susvisé à conditions :
 - o Qu'ils n'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades à partir du R+2 ;
 - o Qu'ils n'excèdent pas 0,80 m en saillie des façades en R+1.
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UB 6.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- Lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants.

6.3. Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés à l'alignement existant ou projeté des voies publiques, privées, existantes ou à créer.

Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement pourront toutefois être édifiés à un alignement différent, pour des raisons topographiques et/ou de sécurité publique, sous réserve d'un avis favorable des services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer.

6.4. Des implantations différentes du 6.1, 6.2, 6.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines et leur plage qui devront toutefois respecter un recul minimum de 2m, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UB 7.1, sous réserve que les travaux envisagés aient objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.

7.3. Les dispositifs de clôture devront être implantés sur la limite séparative.

Les dispositifs de clôture pourront être édifiés différemment, pour des raisons topographiques liées au terrain naturel avant tout travaux.

7.4. Les dispositifs de soutènement de terres de remblai ne pourront être implantés à une distance (l) mesurée horizontalement de tout point des dispositifs à édifier au point le plus proche des limites séparatives, inférieure à 3 m ($l > 3$ m). A contrario, les dispositifs de soutènement destinés à soutenir des terres naturelles (mur front de taille) pourront être implantés en dérogation des dispositions susvisées jusqu'en limite séparative.

7.5. Les abris de jardin pourront jouxter la limite parcellaire. A défaut, la distance (l) mesurée horizontalement de tout point de ceux-ci au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($l > 3$ m).

7.6. Des implantations différentes du 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement 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 avec un minimum de 5 m.

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UB 8.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de ce bâtiment.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.
- Pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égout du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égout du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée :

- 1.1. de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

2.1. Le nombre maximal de niveaux et hauteurs des constructions maximales ne pourra excéder :

R+3. Un rez-de-chaussée surmonté de 3 niveaux (hors niveaux souterrains).

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 12 m à l'égout. La hauteur

maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 12,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

Les opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation et comportant au moins 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux bénéficieront d'une hauteur majorée de 20 %. Dans ce cas, et, sous réserve aux satisfaire à la hauteur maximale majorée, le nombre maximal de niveaux (hors niveaux souterrains) ne pourra excéder un rez-de-chaussée surmonté de 4 niveaux (**R+4**).

2.2. La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne pourra excéder 2 m.

3 – Adaptations

- Les hauteurs maximales autorisées ne considèrent pas les niveaux de stationnement souterrain, ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, c'est-à-dire édifiés en dessous du terrain naturel avant tout travaux.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article UB 10.2, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction ;
- Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, climatiseurs, VMC, les souches/armoires techniques, les antennes, les armoires relais d'installations de diffusion ou d'émission, les cheminées, etc...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé des hauteurs déterminées par le présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
 - Que ces éléments ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la hauteur maximale autorisée ;
 - Que le volume de ces éléments respecte les deux conditions suivantes :
 - Par rapport au nu des façades, ces éléments devront être implantés à une distance (l) supérieure ou égale à une fois la hauteur desdits éléments (h), soit $l \geq h \times 1$
 - La hauteur de ces éléments ne pourra excéder la hauteur des toitures pentes sur lesquelles ils s'appuient de plus de 8 % et celle des toitures terrasses de plus de 12 %. La hauteur des toitures (pentes ou terrasses) considérée comme référence à l'application de cette règle correspond à celle mesurée sur l'emprise exacte de la toiture sur laquelle les éléments, objets de la présente dérogation, vont s'appuyer. Cette hauteur sera mesurée selon les conditions visées au 1 du présent article.
 - Que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UB 11 ci-après.
- Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception

compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie.

Les travaux exécutés sur les bâtiments existants identifiés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts architecturaux.

2. Façades

Pour les bâtiments neufs, les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

Dans l'hypothèse où le garage d'un immeuble de plus de 20 logements serait situé en rez-de-chaussée, 2 portes seulement seront admises par immeuble afin d'assurer la sortie et l'entrée des véhicules.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale du bâti et s'harmoniser avec le matériau et les coloris des immeubles environnants.

3. Couvertures

Dans le cas de toitures à pentes, les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 35%.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type « canal », « romane », ou « stop ». La tuile plate mécanique est interdite.

Les locaux techniques et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

Les ouvertures en vue de créer des fenêtres et des terrasses tropéziennes sont autorisées.

4. Matériaux et revêtement

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les choix retenus en matière d'enduit, de couleur ainsi que d'éléments d'ornementation doivent être explicités en détail dans la demande d'autorisation.

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou non enduits.

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

5. Les clôtures et les murs de soutènement

5.1. Les dispositifs de clôture doivent être constitués soit par des murs pleins, soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

5.2. Les portails seront limités à 1,80 m de hauteur, les piliers de part et d'autre de ce dernier seront limités à 2,30 m de haut.

5.3. Les clôtures, lorsqu'elles sont constituées de grillages, grilles, doivent être doublées d'une haie vive et/ou accompagnées de végétaux grimpants.

5.4. Les clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction.

5.5. Les murs de soutènement doivent être compatibles avec le milieu environnant.

5.6. Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1,50 m, ceux destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

6. Les annexes

Les bâtiments annexes nécessaires à l'édification de la construction, notamment le local pour le stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que poste de transformation EDF doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Rappels

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

2 - Il doit être aménagé

- a) Pour tous projets de construction à usage d'**habitation**, 2 places de parking ou de garage par logement. Dans les immeubles comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.
- b) En outre, pour les immeubles comportant au moins 5 logements, 1 place de stationnement dite visiteur devra être aménagée par tranche de 0 à 5 logements.
- c) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'1 place de stationnement par logement.
- d) Pour les constructions à usage de **commerce, service ou bureau** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places par établissement distinct.
- e) Pour les constructions à usage de **commerce alimentaire dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m²** : 1 place de stationnement ou de garage par 20 m² de surface de plancher.
- f) Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restaurant :
 - **Pour les hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre.
 - **Pour les restaurants** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 10 m² de salle de restaurant.

3 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Rappels

Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers et/ou plantés. Ils devront être ornements par des essences méditerranéennes.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

2. Besoins à prendre en compte

2.1. 20 % de la superficie du terrain doit être libre de toute construction et comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 0 à 100 m².

2.2. Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 4 emplacements.

2.3. Pour toute opération portant sur un terrain de plus de 5000 m², 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre de toute construction. Lorsque ce terrain a une superficie supérieure à 1 ha, ces 30 % doivent comporter un espace d'au moins 1500 m² d'un seul tenant.

2.4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres de haute tige à raison de 3 pour 1.

3. Les jardins ou parcs accompagnant les bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère discontinu, d'habitat collectif ou individuel dense, de service et d'activités commerciales.

Elle comprend 2 secteurs :

- **le secteur UCc** correspondant à la partie Nord du quartier des Myrtes. Ce secteur comprend 3 sous-secteurs **UCc1, UCc2 et UCc3** visant à favoriser l'insertion du bâti dans le site.
- **le secteur UCd** correspondant au site du camping de la Baie.

Les exploitations de camping et de caravanage régulièrement autorisées et existants antérieurement à la date du présent PLU pourront être maintenues.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- En secteur UCd, les constructions et l'affectation des sols qui ne respecteraient pas, l'esprit de l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site. Sont interdites, dans le secteur hôtelier (visé dans les orientations d'aménagement et de programmation), les résidences de tourisme telle que définies dans l'annexe 3 du présent règlement.

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.2. Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. En secteur UCc, les constructions devront être implantées à l'intérieur des sous-secteurs UCc1, UCc2 et UCc3.

2.4. En secteur UCd, les constructions et installations devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à ce secteur.

2.5. Les exploitations de camping et de caravanage existantes, sous réserve qu'elles aient été régulièrement autorisées antérieurement à la date du présent PLU.

2.6. Les travaux de rénovation et d'extension des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2.7. Dans la zone UC et ses secteurs, à l'exception du secteur UCc, toutes les opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation devront comporter 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux

2.8. Les affouillements et les exhaussements du sol à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains etc...).

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet d'au moins 10 logements, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. L'aménagement de la voirie devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité, téléphone, vidéocommunication, etc.... doivent être souterrains.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions (balcons et débords de toiture non compris) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 m de l'alignement existant ou projeté des voies et/ou emprises publiques ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Pour les piscines et leur plage, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- Pour les balcons et débords de toitures des constructions qui pourront être réalisés au-delà de l'alignement susvisé à conditions :
 - o Qu'ils n'excèdent pas 1,50 m en saillie des façades à partir du R+2 ;
 - o Qu'ils n'excèdent pas 0,80 m en saillie des façades en R+1.
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UC 6.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- Dans le secteur UCc et ses sous-secteurs UCc1, UCc2 et UCc3, où les constructions devront être implantées à l'intérieur des périmètres identifiés aux documents graphiques du

- présent PLU ;
- Dans le secteur UCd, où les constructions devront être édifiées dans l'esprit de l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site.

6.3. Hormis en secteur UCd, où l'esprit de l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site devra être prise en compte, les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés à l'alignement existant ou projeté des voies publiques, privées, existantes ou à créer et/ou emprises du Domaine Public ou Privé Communal.

Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement pourront toutefois être édifiés à un alignement différent, pour des raisons topographiques et/ou de sécurité publique, sous réserve d'un avis favorable des services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer.

6.4. Des implantations différentes du 6.1, 6.2, 6.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines et leur plage qui devront toutefois respecter un recul minimum de 2m, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UC 7.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.
- Dans le secteur UCc et ses sous-secteurs UCc1, UCc2 et UCc3, où les constructions devront être implantées à l'intérieur des périmètres identifiés dans les plans annexés, sauf celles liées à l'exploitation des terrains de camping et de caravanage régulièrement autorisés et existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU.
- En secteur UCd, où les constructions devront être édifiées dans l'esprit de l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site.

7.3. Hormis en secteur UCd, où l'esprit de l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site devra être prise en compte, les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés sur la limite séparative. Ces dispositifs pourront être édifiés différemment, pour des raisons topographiques liées au terrain naturel avant tout travaux.

7.4. Sauf dans les secteurs UCc (UCc1, UCc2, UCc3) et UCd, les abris de jardin pourront être implantés sur la limite séparative.

7.5. Des implantations différentes du 7.1, 7.2, 7.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement 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 avec un minimum de 5 m.

8.2. Des implantations différentes du 8.1. peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UC 8.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de ce bâtiment.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.
- En secteur UCd, où les constructions devront être édifiées dans l'esprit de l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site.
- Pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égout du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égout du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs (hors secteur UCd), l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

En secteur UCd, l'emprise au sol des constructions à édifier devra être étudiée pour correspondre à l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

2.0. Dispositions générales

La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne pourra excéder 2 m.

2.1. Zone UC

La hauteur des constructions à toitures avec pentes ne peut excéder 11 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 11,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

Les opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation, et, comportant au moins 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux bénéficieront d'une hauteur majorée de 20 %.

2.2. En secteur UCc

En sous-secteur UCc1, la hauteur maximale des constructions est de 14 m.

En sous-secteur UCc2, la hauteur maximale des constructions est de 11,50 m.

En sous-secteur UCc3, la hauteur maximale des constructions est de 9 m.

2.3. En secteur UCd

La hauteur des constructions à édifier devra être étudiée pour correspondre à l'orientation

d'aménagement et de programmation particulière à ce site. Elle ne pourra excéder 15 m à l'égout ou 15,50 m à l'acrotère des toitures terrasses. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

2.4. Dans les terrains de camping et de caravanage existants et régulièrement autorisés antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, la hauteur de constructions à toitures avec pentes ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit. La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 3,50 m à l'acrotère.

3 – Adaptations

- Les hauteurs maximales autorisées ne considèrent pas les niveaux de stationnement souterrain, ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, c'est-à-dire édifiés en dessous du terrain naturel avant tous travaux.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme ;
- Pour des travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article UC 10.2, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction ;
- Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, climatiseurs, VMC, les souches/armoires techniques, les antennes, les armoires relais d'installations de diffusion ou d'émission, les cheminées, etc...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé des hauteurs déterminées par le présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
 - Que ces éléments ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la hauteur maximale autorisée ;
 - Que le volume de ces éléments respecte les deux conditions suivantes :
 - Par rapport au nu des façades, ces éléments devront être implantés à une distance (l) supérieure ou égale à une fois la hauteur desdits éléments (h), soit $l \geq h \times 1$;
 - La hauteur de ces éléments ne pourra excéder la hauteur des toitures pentes sur lesquelles ils s'appuient de plus de 8 % et celle des toitures terrasses de plus de 12 %. La hauteur des toitures (pentes ou terrasses) considérée comme référence à l'application de cette règle correspond à celle mesurée sur l'emprise exacte de la toiture sur laquelle les éléments, objets de la présente dérogation, vont s'appuyer. Cette hauteur sera mesurée selon les conditions visées au 1 du présent article.
 - Que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UC 11 ci-après.
- Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie. Les travaux exécutés sur les bâtiments existants identifiés aux documents graphiques au titre des

articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts architecturaux.

2. Façades

Tout en respectant les règles de hauteur définies à l'article UC10, le nombre maximal de niveaux (hors niveaux souterrains) sur les façades ne doit pas excéder :

2.1. En zone UC : un rez-de-chaussée surmonté de 3 niveaux (**R+3**) ;

Pour les opérations immobilières comportant au moins 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux et bénéficiant d'une hauteur majorée de 20 %, le nombre maximal de niveaux sur les façades (hors niveaux souterrains) ne doit pas excéder un rez-de-chaussée surmonté de 4 niveaux (**R+4**) ;

2.2. En secteur UCc :

En sous-secteur UCc1, les façades seront composées d'un rez-de-chaussée surmonté de 4 niveaux (**R+4**), le 4^{ème} niveau devra être situé en retrait de 3 m minimum par rapport à la façade de l'Avenue Pasteur.

En sous-secteur UCc2, les façades seront composées d'un rez-de-chaussée surmonté de 3 niveaux (**R+3**).

En sous-secteur UCc3, les façades seront composées d'un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux (**R+2**).

2.3. En secteur UCd :

Le nombre de niveaux devra correspondre à l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site (hors niveaux souterrains).

3. Couvertures

Les toitures à pentes, les toitures-terrasses, et les toitures mixtes sont autorisées sous réserves des dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de toitures à pentes, les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 35%.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type « canal », « romane », ou « stop ». La tuile plate mécanique est interdite.

Dans l'ensemble de la zone UC et l'ensemble de ses secteurs, les locaux techniques et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

Les ouvertures en vue de créer des fenêtres et des terrasses tropéziennes sont autorisées.

4. Matériaux et revêtement

Les choix retenus en matière d'enduit, de couleur ainsi que d'éléments d'ornementation doivent être explicités en détail dans la demande d'autorisation.

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

5. Les clôtures et les murs de soutènement

5.1. Les clôtures doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

5.2. Les portails seront limités à 1,80 m de hauteur. La hauteur des piliers de part et d'autre de ce dernier seront limités à 2,30 m.

5.3. Les clôtures, lorsqu'elles sont constituées de grillages, grilles, doivent être doublées d'une haie vive et/ou accompagnées de végétaux grimpants.

5.4. Les clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction.

5.5. Les murs de soutènement doivent être compatibles avec le milieu environnant.

5.6. Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1,50 m. Ceux destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

5.7. En secteur UCc, les clôtures devront être composées d'un grillage à claire-voie de couleur verte de 1,50 m de hauteur enrobé de végétation.

En bordure de l'Avenue Pasteur, les grillages ou palissades sont interdits. Seuls les murs bahut de 0,50 m de hauteur supportant des grilles en fer forgé sont autorisés. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

5.8. En secteur UCd, les dispositifs de clôture devront satisfaire au projet mis en exergue dans l'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site.

6. Les annexes

Les bâtiments annexes nécessaires à l'édification de la construction, notamment le local pour le stockage des containeurs d'ordures ménagères ainsi que poste de transformation EDF doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Rappels

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

2 - Il doit être aménagé

- a) Pour tous projets de construction à usage d'**habitation**, 2 places de parking ou de garage par logement. Dans les immeubles comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.
- b) En outre, pour les immeubles comportant au moins 5 logements, 1 place de stationnement dite visiteur devra être aménagée par tranche de 0 à 5 logements.
- c) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'1 place de stationnement par logement.
- d) Pour les constructions à usage de **commerce, service ou bureau** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places par établissement distinct.
- e) Pour les constructions à usage de **commerce alimentaire dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m²** : 1 place de stationnement ou de garage par 20 m² de surface de plancher.
- f) Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restaurant :
 - **Pour les hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ;
 - **Pour les restaurants** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 10 m² de salle de restaurant.

3 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Rappels

Sur l'emprise des espaces à planter matérialisés dans les documents graphiques du PLU, il ne peut être réalisé de voies ou espaces imperméabilisés. Ceux-ci doivent être constitués de pleine terre. Ils devront être ornementés par des essences méditerranéennes. Les balcons, terrasses et débords de toiture peuvent déborder au-dessus des espaces à planter. Les constructions en souterrain ne peuvent se situer sous des espaces à planter.

Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers et/ou plantés. Ils devront être ornementés par des essences méditerranéennes.

Le plan détaillé d'état des lieux joint à la demande d'autorisation devra notamment indiquer les arbres de haute tige existants, les masses végétales significatives et la topographie afin de permettre d'établir un diagnostic précis du caractère paysager existant.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

2. Besoins à prendre en compte

2.1. Dans la zone UC (hors secteur UCc) :

30 % de la superficie du terrain doivent être laissés libres de toute construction. Ceux-ci doivent comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 0 à 80 m².

Pour toute opération portant sur un terrain de plus de 5000 m², 40 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre de toute construction. Lorsque ce terrain a une superficie supérieure à 1 ha, ces 40 % doivent comporter un espace ornementé d'essences méditerranéennes d'au moins 1500 m² d'un seul tenant.

Les espaces à planter portés au plan de zonage devront être arborés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 0 à 50 m².

2.2. Dans le secteur UCc :

Les espaces libres de toute construction devront être arborés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 0 à 50 m².

Les espaces à planter portés au plan de zonage devront être arborés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 0 à 50 m².

2.3. Dans le secteur UCd :

L'orientation d'aménagement et de programmation particulière à ce site mettra en exergue les besoins à satisfaire.

Les espaces à planter portés au plan de zonage devront être arborés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 0 à 50 m². Ceux-ci pourront être affectés à des aires de jeux et de détente ainsi qu'à des équipements culturels de plein air, qui n'ont pas vocation à changer l'affectation naturelle du sol.

2.4. Dans la zone UC et l'ensemble de ses secteurs :

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 3 emplacements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres de haute tige à raison de 3 pour 1.

2.5. Dans la zone UC et l'ensemble de ses secteurs :

Les jardins ou parcs accompagnant les bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 ° du code de l'urbanisme, doivent être conservés »

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir un habitat résidentiel. Elle se situe sur la frange littorale au nord de la RD559 (Promenade de la Mer, avenues Frédéric Mistral et de Saint Raphaël). Celle-ci comporte un secteur UDa correspondant à deux secteurs de mixité urbaine caractérisés par l'existence de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, le long de la RD 559 et de la Promenade de la Mer.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2.

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE UD2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

2.2. Les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. En secteur UDa, sur l'emprise du Domaine Public ou Privé de la Commune, les constructions légères et démontables à usage exclusif d'activités commerciales, lorsqu'elles constituent le prolongement d'une activité commerciale existante, que le libre passage des piétons est assuré, et, que leur démontage restitue l'espace public pré existant à l'identique de sa configuration initiale.

2.4. Les travaux de rénovation et d'extension limitée des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2.5. Les opérations immobilières comportant au moins 750 m² de surface de plancher destinés à l'habitation devront comporter 20 % en surface de plancher de logements locatifs sociaux.

2.6. Les affouillements et les exhaussements du sol à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains etc...).

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des

usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. L'aménagement de la voirie devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution électricité, téléphone, vidéocommunication, etc.... doivent être souterrains

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En secteur UD et UDa :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m minimum de l'axe de la RD559 en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation situées hors agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la Route ;
- 25 m minimum de l'axe de la RD559 en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation et situées hors agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la Route ;
- 5 m minimum de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines et leur plage, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UD 6.1, sous réserve que les travaux envisagés aient objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.
- En secteur UDa, les constructions légères et démontables à usage exclusif d'activités commerciales pourront être implantées à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Les autres constructions pourront s'implanter sur la limite entre la propriété privée et les voies ou emprises du domaine public ou privé de la Commune, sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du présent règlement.

6.3. Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés à l'alignement existant ou projeté des voies publiques, privées, existantes ou à créer.

Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement pourront toutefois être édifiés à un alignement différent, pour des raisons topographiques et/ou de sécurité publique, sous réserve d'un avis favorable des services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer.

6.4. Des implantations différentes du 6.1, 6.2, 6.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines et leur plage qui devront toutefois respecter un recul minimum de 2m, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.
- Lorsque, par son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UD 7.1, sous réserve que les travaux envisagés aient objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.

7.3. Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés sur la limite séparative.

Ces dispositifs pourront être édifiés différemment, pour des raisons topographiques liées au terrain naturel avant tout travaux.

7.4. Des implantations différentes du 7.1, 7.2, 7.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement 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 avec un minimum de 5 m.

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises :

- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.
- Lorsque, par son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UD 8.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de ce bâtiment.
- Pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égout du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égout du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions à toitures pentes ne peut excéder 9 m à l'égout du toit. La hauteur des constructions à toitures-terrasses ne peut excéder 9.50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

3 – Adaptations

- En secteur UDa, les constructions implantées à un alignement différent du régime de droit commun visé à l'article UD 6-1, ne peuvent excéder 5 m de hauteur.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article UD 10.2, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction ;
- Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, climatiseurs, VMC, les souches/armoires techniques, les antennes, les armoires relais d'installations de diffusion ou d'émission, les cheminées, etc...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé des hauteurs déterminées par le présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
 - Que ces éléments ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la hauteur maximale autorisée ;
 - Que le volume de ces éléments respecte les deux conditions suivantes :
 - Par rapport au nu des façades, ces éléments devront être implantés à une distance (l) supérieure ou égale à une fois la hauteur desdits éléments (h), soit $l \geq h \times 1$;
 - La hauteur de ces éléments ne pourra excéder la hauteur des toitures pentes sur lesquelles ils s'appuient de plus de 8 % et celle des toitures terrasses de plus de 12 %. La hauteur des toitures (pentes ou terrasses) considérée comme référence à l'application de cette règle correspond à celle mesurée sur l'emprise exacte de la toiture sur laquelle les éléments, objets de la présente dérogation, vont s'appuyer. Cette hauteur sera mesurée selon les conditions visées au 1 du présent article.
 - Que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UD 11 ci-après.
- Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit

en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie. Les travaux exécutés sur les bâtiments existants identifiés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts architecturaux.

2. Façades

Pour les bâtiments neufs, les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

Dans l'hypothèse où le garage d'un immeuble de plus de 20 logements serait situé en rez-de-chaussée, 2 portes par immeuble seront seulement admises afin d'assurer la sortie et l'entrée des véhicules.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale du bâti et s'harmoniser avec le matériau et les coloris des immeubles environnants.

Les murs pignons devront être traités en correspondance avec les façades principales sur voie.

3. Couvertures

Les toitures à pentes, les toitures-terrasses, et les toitures mixtes sont autorisées sous réserves des dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de toitures à pentes, les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 35%.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type « canal », « romane », ou « stop ». La tuile plate mécanique est interdite.

Les locaux techniques et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

Les ouvertures en vue de créer des fenêtres et des terrasses tropéziennes sont autorisées.

4. Matériaux et revêtement

Les choix retenus en matière d'enduit, de couleur ainsi que d'éléments d'ornementation doivent être explicités en détail dans la demande d'autorisation.

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

5. Les clôtures et les murs de soutènement

5.1. Les dispositifs de clôture doivent être constitués de murs pleins, soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

5.2. Les portails seront limités à 1,80 m de hauteur, les piliers de part et d'autre de ce dernier seront limités à 2,30 m de haut.

5.3. Les clôtures, lorsqu'elles sont constituées de grillages, grilles, doivent être doublées d'une haie vive et/ou accompagnées de végétaux grimpants.

5.4. Les clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction.

5.5. Les murs de soutènement doivent être compatibles avec le milieu environnant.

5.6. Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1,50 m, ceux destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

6. Les annexes

Les bâtiments annexes nécessaires à l'édification de la construction, notamment le local pour le stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que poste de transformation EDF doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Rappels

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

2 - Il doit être aménagé

- a) Pour tous projets de construction à usage d'**habitation**, 2 places de parking ou de garage par logement. Dans les immeubles comportant plus de 20 logements, 1 place de stationnement par logement doit être située en sous-sol ou être intégrée à l'immeuble.
- b) En outre, pour les immeubles comportant au moins 5 logements, 1 place de stationnement dite visiteur devra être aménagée par tranche de 0 à 5 logements.
- c) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'1 place de stationnement par logement.
- d) Pour les constructions à usage de **commerce, service ou bureau** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places par établissement distinct.
- e) Pour les constructions à usage de **commerce alimentaire dont la surface de vente du commerce est supérieure à 200 m²** : 1 place de stationnement ou de garage par 20 m² de surface de plancher.
- f) Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restaurant :
 - **Pour les hôtels** : 1 place de stationnement ou de garage par chambre ;
 - **Pour les restaurants** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 10 m² de salle de restaurant.

3 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Rappels

Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers et/ou plantés. Ils devront être ornementés par des essences méditerranéennes.

Le plan détaillé d'état des lieux joint à la demande d'autorisation devra notamment indiquer les arbres de haute tige existants, les masses végétales significatives et la topographie afin de permettre d'établir un diagnostic précis du caractère paysager existant.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

2. Besoins à prendre en compte

2.1. Dans l'ensemble de la zone, 40 % de la superficie du terrain doivent être libres de toutes constructions. Ces espaces doivent comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 0 à 80 m² d'espaces.

2.2. Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 3 emplacements.

2.4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres de haute tige à raison de 3 pour 1.

2.5. Les jardins ou parcs accompagnant les bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la structure pavillonnaire issue en majeure partie de lotissements. Elle comprend plusieurs secteurs faisant l'objet de dispositions particulières, en raison de la topographie des lieux ou des caractéristiques du site. Ces secteurs ont pour objet d'organiser une urbanisation de densité plus faible.

- un secteur UEa à dominante d'habitat dense qui autorise la mitoyenneté des constructions ;
- un secteur UEb à dominante d'habitat de plus faible densité ;

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les résidences de tourisme à usage hôtelière.

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article UE2.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir ;
- les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les villages de vacances ;

- le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'elles correspondent à un besoin direct des habitants du quartier ou qu'elles aient été régulièrement autorisées ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.2. Les travaux de rénovation et d'extension limitée des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2.3. Les constructions à usage de service ou de commerce à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2.4. Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

2.5. Les constructions à destinations d'artisanat dès lors :

- qu'elles ne sont pas à l'origine de nuisances pour les habitations voisines ;
- qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains etc...).

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

nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. L'aménagement de la voirie devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution électricité, téléphone, vidéocommunication, etc... doivent être souterrains.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m minimum de l'axe de la RD559 en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation situées hors agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la Route ;
- 25 m minimum de l'axe de la RD559 en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation et situées hors agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la Route ;
- 5 m minimum de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines et leur plage, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UE 6.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- En bordure des voies internes à des opérations d'aménagement.

6.3. Dans le cas particulier de réalisation de garage sur des terrains dont la pente moyenne est supérieure à 18 % :

Les garages situés en aval des voies (sauf la RD559) et dont la hauteur ne dépasse pas 1,20 m par rapport au niveau moyen de la chaussée, pourront être implantés dans la bande des 5 m par rapport à l'alignement de la voie, sans que la distance par rapport à celle-ci ne soit inférieure à 1,50 m. Dans ce cas, l'accès devra comporter les dégagements nécessaires pour assurer les meilleures conditions de visibilité.

Les garages situés en amont des voies (sauf la RD 559) pourront être implantés dans la bande des 5 m par rapport à l'alignement de la voie, sans que la distance par rapport à celle-ci ne soit inférieure à 1,50 m. Dans ce cas, l'accès devra comporter les dégagements nécessaires pour assurer les meilleures conditions de visibilité.

6.4. Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés à l'alignement existant ou projeté des voies ou emprises publiques, privées, existantes ou à créer.

Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement pourront toutefois être édifiés à un alignement différent, pour des raisons topographiques et/ou de sécurité publique, sous réserve d'un avis favorable des services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer.

6.5. Des implantations différentes du 6.1, 6.2, 6.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines et leur plage qui devront toutefois respecter un recul minimum de 2m, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UE 7.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la

conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;

- Sur des terrains dont la pente moyenne est supérieure à 18 %, les garages peuvent être enterrés et implantés en limite séparative lorsqu'ils ne dépassent pas le terrain naturel de plus de 0,80 m ;
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'Urbanisme.
- Dans le secteur UEa, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

7.3. Les dispositifs de clôture devront être implantés sur la limite séparative.

Les dispositifs de clôture pourront être édifiés différemment, pour des raisons topographiques liées au terrain naturel avant tout travaux.

7.4. Les dispositifs de soutènement de terres de remblai ne pourront être implantés à une distance (l) mesurée horizontalement de tout point des dispositifs à édifier au point le plus proche des limites séparatives, inférieure à 3 m ($l \geq 3$ m). A contrario, les dispositifs de soutènement destinés à soutenir des terres naturelles (mur front de taille) pourront être implantés en dérogation des dispositions susvisées jusqu'en limite séparative.

7.5. Les abris de jardin pourront être implantés sur la limite séparative.

7.6. Des implantations différentes du 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement 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 avec un minimum de 4 m.

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UE 8.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de ce bâtiment.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.
- Pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égout du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égout du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 40 % de la superficie du terrain en UEa ou 250 m² d'emprise (sous couvert de respecter le coefficient d'espace libre) ;
- 20 % de la superficie du terrain en UEb ou 250 m² d'emprise (sous couvert de respecter le coefficient d'espace libre) ;

Dans le cas de constructions nouvelles réalisées intégralement de plain-pied, ce coefficient d'emprise au sol peut être majoré de 50 % (sous couvert de respecter le coefficient d'espace libre). La surélévation des constructions ayant utilisée cette majoration est interdite à compter de la date d'approbation de la

modification n°1.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée :

1.1. de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

1.2. de tout point du faîtage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

2.1. La hauteur des constructions à toitures pentes ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 7,50 m au faîtage. La hauteur des constructions à toiture terrasse ne peut excéder 6,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

2.2. La hauteur en tout point de la toiture des abris de jardin ne pourra excéder 2 m.

3 – Au-dessus de la hauteur imposée, sont autorisés :

- les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme ;
- Les travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article UE 10.2, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction ;
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 m au-dessus du faîtage ou de l'acrotère des toitures terrasses, sous réserve que leur intégration architecturale soit satisfaisante au regard des dispositions de l'article UE 11 ci-après.
- Les garde-corps à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie.

Les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2. Façades

Tout en respectant les règles de hauteur définies à l'article UE 10, le nombre de niveaux sur la projection des façades (hors niveaux souterrains) ne doit pas excéder un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau (R+1).

Toutefois, un décalage de niveau à l'intérieur d'une même construction est autorisé, lorsque ce

décalage suit la pente du terrain, mais sans que le nombre de niveau n'excède en aucun point R+1 et sans que la projection des façades n'excède R+2.

Pour les bâtiments neufs, les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

3. Couvertures

Les toitures à pentes, les toitures-terrasses, et les toitures mixtes sont autorisées sous réserves des dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les pentes des toitures ne peuvent en aucun cas dépasser 35 %.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type « canal », « romane », ou « stop ». La tuile plate mécanique est interdite.

Les cheminées et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

Les ouvertures en vue de créer des fenêtres et des terrasses tropéziennes sont autorisées.

4. Matériaux et revêtement

Les choix retenus en matière d'enduit, de couleur ainsi que d'éléments d'ornementation doivent être explicités en détail dans la demande d'autorisation.

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

5. Les clôtures et les murs de soutènement

5.1. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

Les murs-pleins pourront être autorisés à condition :

- que leur hauteur maximale soient limitée à 2 m ;
- qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain existant ;
- qu'ils ne concourent pas à aggraver les problématiques de ruissèlement.

5.2. Les portails seront limités à 1,80 m de hauteur, les piliers de part et d'autre de ce dernier seront limités à 2,3 m de haut.

5.3. Les clôtures, lorsqu'elles sont constituées de grillages, grilles, doivent être doublées d'une haie vive et/ou accompagnées de végétaux grimpants.

5.4. Les clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction.

5.5. Les murs de soutènement doivent être compatibles avec le milieu environnant.

5.6. Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1,50 m. Ceux destinés à conforter un front de taille (terre naturelle) ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

6. Les annexes

Chaque opération d'ensemble devra prévoir un local adapté pour le stockage des conteneurs à ordures ménagères conformément à l'arrêté municipal portant règlement de la collecte et de l'évacuation des résidus urbains.

Les bâtiments annexes nécessaires à l'édification de la construction, notamment local pour le stockage des conteneurs à ordures ménagères ainsi que poste de transformation EDF, devront être obligatoirement localisés et décrits dans la demande d'autorisation d'origine. Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Rappels

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

2 - Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'**habitation**, 2 places de parking ou de garage par logement.
- b) Pour les constructions à usage de **services ou commerces** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places par établissement distinct.
- c) Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'une place de stationnement par logement.

3 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Rappels

Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers et/ou plantés.

Le plan détaillé d'état des lieux joint à la demande d'autorisation devra notamment indiquer les arbres de haute tige existants, les masses végétales significatives et la topographie afin de permettre d'établir un diagnostic précis du caractère paysager existant.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

2. Besoins à prendre en compte

2.1. Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au minimum par tranche de 0 à 3 emplacements.

2.2.

La superficie du terrain laissée libre de toute construction doit représenter au minimum :

- 20 % en UEa ;
- 60 % en UEb ;

Ces espaces doivent comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 0 à 50 m².

2.3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres de haute tige à raison de 3 pour 1.

3. Les jardins ou parcs accompagnant les bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui couvre des parcelles communales qui ont été référencées afin de permettre la réalisation de projets communaux (logements sociaux, accueil de jour pour les personnes atteintes par la maladie d'Alzheimer, etc.).

La zone UF comprend un secteur UFh dont la vocation est de recevoir un établissement hôtelier.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le zone UF, hors secteur UFh

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Dans le secteur UFh

Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception des hébergements hôteliers.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains etc...).

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. L'aménagement de la voirie devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution électricité, téléphone, vidéocommunication, etc.... doivent être souterrains.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance minimale de 3 mètres de celles-ci.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines et leur plage, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UF 6.1, sous réserve que les travaux envisagés aient objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- Lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- Pour les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement ;
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.

6.3. Des implantations différentes du 6.1, 6.2 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être édifiés, soit en limite séparative, soit de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour les piscines et leur plage qui devront toutefois respecter un recul minimum de 2m, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UF 7.1, sous réserve que les travaux envisagés aient objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- Pour les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement ;
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.

7.3. Des implantations différentes du 7.1, 7.2, peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée :

1.1. de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

1.2. de tout point du faîtage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

Sauf dispositions contraires ci-dessous énoncées, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit et 17,50 m au faîtage. La hauteur des constructions à toitures-terrasses ne peut excéder 15,50 m à l'acrotère.

En ce qui concerne le terrain dit « La Fontaine du Merle », cadastré section AC n°26, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit, 14,5 m au faîtage et 12,50 m à l'acrotère.

En ce qui concerne le terrain dit « Les Canissons », cadastré section AN n° 35, 36, 37, 38, 39, 41, 465, 514 et 771, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit, 14,5m au faîtage et 12,50 m à l'acrotère. Ces hauteurs pourront être majorées de 3 mètres, sur un maximum de 50 % de la superficie de la toiture du bâtiment concerné par la surélévation.

La hauteur à l'acrotère peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

3 – Au-dessus de la hauteur imposée, sont autorisés :

Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, climatiseurs, VMC, les souches/armoires techniques, les antennes, les armoires relais d'installations de diffusion ou d'émission, les cheminées, etc...), ainsi que les édifices d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé des hauteurs déterminées par le présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Que ces éléments ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la hauteur maximale autorisée ;
- Que le volume de ces éléments respecte les deux conditions suivantes :
 - o Par rapport au nu des façades, ces éléments devront être implantés à une distance (l) supérieure ou égale à une fois la hauteur desdits éléments (h), soit $l \geq h \times 1$
 - o La hauteur de ces éléments ne pourra excéder la hauteur des toitures pentes sur lesquelles ils s'appuient de plus de 8 % et celle des toitures de plus de 12 %. La hauteur des toitures (pentes ou terrasses) considérée comme référence à l'application de cette règle correspond à celle mesurée sur l'emprise exacte de la toiture sur laquelle les éléments, objets de la présente dérogation, vont s'appuyer. Cette hauteur sera mesurée selon les conditions visées au 1 du présent article.
- Que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UF 11 ci-après.

Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie.

2. Couvertures

Non règlementé

3. Matériaux et revêtement

Non règlementé

4. Les clôtures

Non règlementé

7. Les annexes

Non règlementé

8. Les saillies et balcons

Non règlementé

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui couvre les espaces du port de plaisance.

Elle comprend 2 secteurs UHa et UHb dans lesquels les zones d'implantation des bâtiments sont précisément définies dans les documents graphiques du présent P.L.U.

Le secteur UHa correspond au Centre d'Animation Port Cavalaire et à la Maison de la Mer.

Le secteur UHb est destiné à recevoir les constructions et installations nécessaires à la réparation et au gardiennage des bateaux ou liés aux activités portuaires.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans les zones hachurées et/ou le gabarit enveloppe portés au document graphique, à condition d'être liées et nécessaires aux activités de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à la réparation et au gardiennage des bateaux ou liés aux activités portuaires en secteur UHb seulement ;
- Les constructions et équipements liés à l'animation, à l'accueil et à la promotion favorisant le développement touristique dans le secteur UHa ;
- Les constructions à usage de commerce, de service, d'activité ayant un rapport avec l'exploitation du port ou bien susceptibles de contribuer à l'animation et au développement de celui-ci ou encore de favoriser la satisfaction des besoins des usagers de la Commune,

- notamment aux plans ludique, touristique, culturel et sportif ;
- Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

2.2. Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'activité portuaire à condition que la superficie n'excède pas 80 m² de surface de plancher ;
- Les ouvrages techniques rendus nécessaires au maintien de l'équilibre du rivage et d'extension du port, ainsi que ceux d'infrastructures et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions rendues nécessaires au fonctionnement de l'activité portuaire ou balnéaire ;
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public visées aux articles R421-19, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public visées aux articles R421-19 et R421-20 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les installations sanitaires ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités du port, ou qu'elles concourent au fonctionnement des services publics et/ou aux missions des services publics, et, à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition :
 - o qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
 - o qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
 - o que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
 - o **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains etc...).

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. L'aménagement de la voirie devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution électricité, téléphone, vidéocommunication, etc.... doivent être souterrains.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Zone UH – Règles générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou projeté des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. En secteur UHa

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones d'implantation (zones hachurées) et/ou gabarit enveloppe défini aux documents graphiques du présent P.L.U.

6.3. En secteur UHb

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones d'implantation (zones hachurées) définies aux documents graphiques.

6.4. Des implantations différentes du 6.1, 6.2, 6.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Zone UH – Règles générales

Les constructions peuvent être édifiés, soit en limite séparative, soit de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. En secteur UHa

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones d'implantation (zones hachurées) et/ou gabarit enveloppe mentionné aux documents graphiques du présent PLU.

7.3. En secteur UHb

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones d'implantation (zones hachurées) définies aux documents graphiques.

7.4. Des implantations différentes du 7.1, 7.2, 7.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Zone UH – Règles générales

Non réglementé.

8.2. En secteur UHa

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones d'implantation (zones hachurées) et/ou gabarit enveloppe mentionné aux documents graphiques du présent PLU.

8.3. En secteur UHb

Les constructions doivent obligatoirement être implantées dans les zones d'implantation (zones hachurées) définies aux documents graphiques.

8.4. Des implantations différentes du 8.2, 8.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égout du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égout du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UH : non réglementé.

En secteur UHa et UHb, l'emprise des constructions ne devra excéder l'emprise des zones d'implantation (zones hachurées) et/ou gabarit enveloppe « emprise maximale des constructions » défini aux documents graphiques du présent PLU.

Sur l'ensemble de la zone, les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront excéder l'emprise des zones d'implantation (zones hachurées) et/ou gabarit

enveloppe « emprise maximale des constructions » définis aux documents graphiques.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée :

- 1.1. de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux ou à défaut au trottoir situé au droit de la façade.
- 1.2. de tout point du faîtage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux ou à défaut du faîtage projeté de la toiture au trottoir situé au droit de la façade.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

Sauf indication contraire mentionné sur les planches graphiques du présent P.L.U, la hauteur des constructions à toitures pentes ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 7,50 m au faîtage. La hauteur des constructions à toitures-terrasses ne peut excéder 6,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

Quand les documents graphiques mentionnent le nombre maximal de niveaux (hors niveaux souterrains), à chaque nombre maximal de niveaux correspond une hauteur maximale des constructions :

R+3. Un rez-de-chaussée surmonté de 3 niveaux :

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 15 m à l'égout et de 17,50 m au faîtage.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 15,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+2. Un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux :

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 11,50 m à l'égout et de 14 m au faîtage.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 12 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+1. Un rez-de-chaussée surmonté de niveau :

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 8 m à l'égout et de 10,50 m au faîtage.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 8,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R. Un rez-de-chaussée :

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 4 m à l'égout et de 6,5 m au faîtage.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 4,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

3 – Adaptations

- Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, climatiseurs, VMC, les souches techniques, les antennes, les armoires relais d'installations de diffusion ou d'émission, les cheminées, etc...), ainsi que les édifices d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé des

hauteurs déterminées par le présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Que ces éléments ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la hauteur maximale autorisée ;
- Que le volume de ces éléments respecte les deux conditions suivantes :
 - o Par rapport au nu des façades, ces éléments devront être implantés à une distance (l) supérieure ou égale à une fois la hauteur desdits éléments (h), soit $l \geq h \times 1$
 - o La hauteur de ces éléments ne pourra excéder la hauteur des toitures pentes sur lesquelles ils s'appuient de plus de 8 % et celle des toitures terrasses de plus de 12 %. La hauteur des toitures (pentes ou terrasses) considérée comme référence à l'application de cette règle correspond à celle mesurée sur l'emprise exacte de la toiture sur laquelle les éléments, objets de la présente dérogation, vont s'appuyer. Cette hauteur sera mesurée selon les conditions visées au 1 du présent article.
- Que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UH 11 ci-après.
- Pour des travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article UH 10, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction ;
- Pour les bâtiments et équipements liés à l'activité portuaire lorsque leurs caractéristiques l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement urbain et paysager ;
- Pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie.

2. Façades

Les bâtiments, les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant. Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale du bâti et s'harmoniser avec le matériau et les coloris des immeubles environnants.

3. Couvertures

Les toitures peuvent être à pentes, ou en toiture-terrasse accessible ou non.

L'utilisation de tuile de teinte ocre rouge pour les couvertures des constructions est interdite.

Les locaux techniques et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

4. Matériaux et revêtement

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

5. Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de haut.

Les murs bahuts et clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction.

6. Les annexes

Les bâtiments annexes nécessaires au fonctionnement de cette zone, notamment les locaux à containers poubelles, ainsi que les postes de transformation EDF, devront être traités en harmonie avec le paysage bâti environnant.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Rappels

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

2 - Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'activité portuaire : 2 places de stationnement ou de garage par logement.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 4 places de stationnement.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée dans l'accueil d'activités économiques.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- **Un secteur U1a** qui correspond à un dépôt de bateaux existant au lieu-dit Les Collières Sud.
- **Un secteur U1b** correspondant aux activités situées au lieu-dit le Fenouillet-les Pierrugues en entrée de ville Ouest.
- **Un secteur U1c** destiné uniquement au stockage des bateaux.
- **Un secteur U1d** correspondant à un secteur d'activités commerciales Avenue des Alliés.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Il est toutefois précisé qu'en **secteur U1b**, les terrains situés au Nord de la RD559 ne peuvent faire l'objet de terrassements sur une bande de 10 m à compter de l'alignement de la RD559, à l'exception de ceux nécessités par des plantations ou l'aménagement d'accès.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. – En UI à l'exclusion des secteurs U1a, U1b, U1c, U1d :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires ;
- Les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires ;
- Les constructions et aménagements liés à la gestion de la station d'épuration, des cimetières et

- des ateliers municipaux ;
- Les installations et les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ainsi que le garage collectif de caravanes ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sous réserve :
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités à condition que la superficie n'excède pas 80 m² de surface de plancher et qu'elles soient situées à l'extérieur du périmètre de protection prévu autour de la station d'épuration en application du règlement sanitaire départemental.

2.2. En secteur U1a :

Les constructions et les activités liées et nécessaires au stationnement, à l'entretien et à la vente des bateaux.

2.3. En secteur U1b :

Les constructions et les activités liées et nécessaires au commerce, à l'artisanat, aux bureaux.

2.4. En secteur U1c :

Le stationnement des bateaux.

2.5. En secteur U1d :

Les constructions destinées aux activités commerciales, de services et de bureaux.

Les travaux portant sur des constructions existantes et dument autorisées, sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement.

2.6. En UI et l'ensemble de ses secteurs :

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains etc...) sans pouvoir être inférieurs à 4 m.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des

usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution électricité, téléphone, vidéocommunication, etc.... doivent être souterrains.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, à l'exception du secteur UI d, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 m minimum de l'axe de la RD559 en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation

situées hors agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la Route

- 25 m minimum de l'axe de la RD559 en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation et situées hors agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la Route
- 5 m minimum de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.1.1 Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UI 6.1, sous réserve que les travaux envisagés aient objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.

6.1.2 Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés à l'alignement existant ou projeté des voies publiques, privées, existantes ou à créer.

6.1.3 Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement pourront toutefois être édifiés à un alignement différent, pour des raisons topographiques et/ou de sécurité publique, sous réserve d'un avis favorable des services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer.

6.2. En secteur UId :

6.2.1. Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du gabarit enveloppe défini au document graphique du présent PLU.

6.2.2. Des implantations différentes du 6.2.1 peuvent être admises :

- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.
- Lorsqu'un élargissement de voie n'est pas prévu par le PLU et qu'un terrain est compris entre 2 immeubles déjà bâtis à l'alignement de la voie ; dans ce cas, la construction à réaliser peut être implantée à l'alignement des bâtiments existants ;
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UI 6.2.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.

6.2.3. Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement pourront toutefois être édifiés à un alignement différent, pour des raisons topographiques et/ou de sécurité publique, sous réserve d'un avis favorable des services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer.

6.3. Des implantations différentes du 6.1, 6.2 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, à l'exception du secteur Uld, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.1.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UI 7.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'Urbanisme ;
- pour les parcs de stationnement en souterrain et installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci, ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, à condition de respecter le profil naturel du terrain.

7.1.3. Les dispositifs de clôture devront être implantés sur la limite séparative.

Les dispositifs de clôture pourront être édifiés différemment, pour des raisons topographiques liées au terrain naturel avant tout travaux.

7.1.4. Les dispositifs de soutènement destinés à soutenir des terres de remblai ne pourront être implantés à une distance (l) mesurée horizontalement de tout point des dispositifs à édifier au point le plus proche des limites séparatives, inférieure à 3 m ($l > 3$ m). A contrario, les dispositifs de soutènement destinés à soutenir des terres naturelles (mur front de taille) pourront être implantés en dérogation des dispositions susvisées jusqu'en limite séparative.

7.2. Dans le secteur Uld :

7.2.1. Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du gabarit enveloppe défini aux documents graphiques du présent PLU. Lorsque la limite séparative est incluse dans le gabarit enveloppe défini au document graphique du présent PLU, la construction doit être édifiée sur la limite séparative.

7.2.2. Des implantations différentes du 7.2.1 peuvent être admises :

- Pour les parcs de stationnement en souterrain et leurs installations nécessaires au bon fonctionnement de ceux-ci ainsi que pour les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol à condition de respecter le profil naturel du terrain ;
- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UI 7.2.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.

7.2.3. Les dispositifs de clôture et/ou de soutènement devront être implantés sur la limite séparative. Les dispositifs de clôture et/ou de soutènement pourront être édifiés différemment, pour des raisons topographiques liées au terrain naturel avant tout travaux.

7.3. Des implantations différentes du 7.1, 7.2, peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone UI : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs U1a, U1b et U1c : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur U1d : Les constructions (sauf les parcs de stationnement souterrain ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol) ne doivent pas excéder l'emprise au sol du gabarit enveloppe « emprise maximale des constructions ».

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée :

1.1. de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

1.2. de tout point du faîtage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

2.1. Dans la zone UI, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 m à l'égout du toit et 9,50 m au faîtage.

2.2. En secteur U1a, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout et 7,50 m au faîtage.

2.3. En secteur U1b, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 8,50 m au faîtage.

2.4. Dans les secteurs U1c : non réglementé

2.5. Dans le secteur U1d : les documents graphiques mentionnent le nombre maximal de niveaux (hors niveaux souterrains). A chaque nombre de niveaux correspond une hauteur de construction imposée.

R+3. Un rez-de-chaussée surmonté de 3 niveaux :

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 12 m à l'égout et de 14,50 m au faîtage.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 12,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+2. Un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux :

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 9,50 m à l'égout et de 11,50 m au faîtage.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 10 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R+1. Un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau :

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 6 m à l'égout et de 7,50 m au faîtage.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 6,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

R. Un rez-de-chaussée :

La hauteur maximale pour les constructions à toitures avec pentes est de 3,60 m à l'égout et de 5 m au faîtage.

La hauteur maximale pour les constructions à toitures terrasses est de 4,10 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

3 – Adaptations

- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article UI 10.2, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction.
- Certains éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, climatiseurs, VMC, les souches/armoires techniques, les antennes, les armoires relais d'installations de diffusion ou d'émission, les cheminées, etc...), ainsi que les édicules d'accès et les dispositifs de sécurité nécessaires, peuvent être admis en dépassement localisé des hauteurs déterminées par le présent règlement, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :
 - Que ces éléments ne soient pas constitutifs de surface de plancher supplémentaire au-dessus de la hauteur maximale autorisée ;
 - Que le volume de ces éléments respecte les deux conditions suivantes :
 - Par rapport au nu des façades, ces éléments devront être implantés à une distance (l) supérieure ou égale à trois fois la hauteur desdits éléments (h), soit $l \geq h \times 3$;
 - La hauteur de ces éléments ne pourra excéder la hauteur des toitures pentes sur lesquelles ils s'appuient de plus de 8 % et celle des toitures terrasses de plus de 12 %. La hauteur des toitures (pentes ou terrasses) considérée comme référence à l'application de cette règle correspond à celle mesurée sur l'emprise exacte de la toiture sur laquelle les éléments, objets de la présente dérogation, vont s'appuyer. Cette hauteur sera mesurée selon les conditions visées au 1 du présent article.
 - Que leur aspect architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UI 11 ci-après.
 - Les niveaux de stationnement souterrain, ainsi que les locaux à usage de caves et les locaux techniques aménagés en sous-sol, c'est-à-dire édifiés en dessous du terrain naturel avant tout travaux, mais uniquement pour le secteur UI d.
- Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie.

2. Façades

Tout en respectant les règles de hauteur définies à l'article UI 10, le nombre de niveaux sur la projection des façades ne doit pas excéder (hors niveaux souterrains) :

2.1. Règle générale zone UI : un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux (R+2) ;

2.2. Secteurs U1a et U1b : un rez-de-chaussée surmonté de 1 niveau (R+1) ;

2.3. Secteur U1c : non réglementé

2.4. Secteur U1d : se reporter au document graphique du présent P.L.U.

3. Couvertures

3.1. Règle générale zone UI, U1a, U1c et U1d :

Les toitures peuvent être à pentes, ou en toiture-terrasse accessible ou non.

Les pentes des toitures ne peuvent en aucun cas dépasser 35 %.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type « canal », « romane », ou « stop ». La tuile plate mécanique est interdite.

Les locaux techniques et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

3.2. En secteur U1b :

Seules les toitures terrasses sont autorisées.

Les enduits et les couleurs utilisés devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

4. Matériaux et revêtement

4.1. Règle générale zone UI, U1a, U1c :

Les enduits et les couleurs utilisés devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Ces dernières doivent être explicitées en détail dans la demande d'autorisation.

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

4.2. En secteur U1b et U1d :

Les couleurs utilisées pour les structures, les menuiseries, et les enduits de façades devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Les bardages doivent être d'un coloris mat et non réfléchissant. Les couleurs utilisées devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant. Ces dernières doivent être explicitées en détail dans la demande d'autorisation.

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

5. Les clôtures et les murs de soutènement

5.1. Règle générale zone UI, U1a, U1c et U1d :

5.1.1 Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

5.1.2. Les portails seront limités à 2 m de hauteur, les piliers de part et d'autre de ce dernier seront limités à 2,30 m de haut.

5.1.3. Les clôtures, lorsqu'elles sont constituées de grillages, grilles, doivent être doublées d'une haie

vive et/ou accompagnées de végétaux grimpants.

5.1.4. Les clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction

5.1.5. Les murs de soutènement doivent être compatibles avec le milieu environnant.

5.1.6. Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1,50 m de hauteur. Ceux destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

5.2. En secteur UIb :

5.2.1. Les entrées doivent être réalisées en retrait de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

5.2.2. Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 1.8 m.

5.2.3. Les portails seront limités à 1,80 m de hauteur, et les piliers de part et d'autre de ce dernier seront limités à 2 m de haut. Les piliers maçonnés devront recevoir un parement en pierre des Maures ou être enduits avec un coloris se rapprochant des couleurs naturelles du site (micaschiste brun des Maures). Les piliers non maçonnés devront être en métal de coloris noir, gris ou vert foncé.

5.2.4. Les clôtures, lorsqu'elles sont constituées de grillages, grilles, doivent être doublées d'une haie vive et/ou accompagnées de végétaux grimpants.

5.2.5. Les clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction

5.2.6. Les murs de soutènement doivent être compatibles avec le milieu environnant.

5.2.7. Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1,50 m de hauteur. Ceux destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

6. Enseignes et pré enseignes

En Secteur UIb :

Les pré-enseignes doivent être toutes regroupées sur un module commun localisé à l'entrée des voies publiques de desserte de la zone UIb.

Les enseignes doivent être obligatoirement intégrées :

- soit dans la façade et dans ce cas ne pas dépasser l'arase de l'acrotère ou l'égout de la toiture ;
- soit dans la hauteur du portail ou de la clôture.

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes nécessaires au fonctionnement de cette zone, notamment les locaux à containers poubelles, ainsi que les postes de transformation EDF, devront être traités en harmonie avec le paysage bâti environnant.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Rappels

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

2 - Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités: 2 places de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les autres équipements ou activités, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement de l'ensemble des utilisateurs des établissements correspondants (personnel, usagers, livraison,...) avec un minimum de 3 places par activité distincte.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Rappels

Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers et/ou plantés.

Le plan détaillé d'état des lieux joint à la demande d'autorisation devra notamment indiquer les arbres de haute tige existants, les masses végétales significatives et la topographie afin de permettre d'établir un diagnostic précis du caractère paysager existant.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

2. Besoins à prendre en compte

2.1. Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 4 emplacements.

2.2. Dans la zone UI et les secteurs U1a, U1b et U1c : 25 % au moins de la superficie du terrain devront être paysagers et plantés. Ils doivent être plantés au minimum 3 arbres de haute tige de chêne vert et/ou de pin parasol par tranche de 0 à 120 m².

Dans le secteur U1d : non réglementé

2.3. Pour les aires de stockage de matériaux, ainsi que pour les aires de stationnement des caravanes et bateaux, il y a obligation de planter des arbres de haute tige (de préférence des persistants) à raison de 3 arbres par tranche de 0 à 100 m².

2.4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres de haute tige à raison de 3 pour 1.

2.5. Les plantations à réaliser portées sur le document graphique concernent la réalisation d'une rangée d'arbres de hautes tiges (pin parasol, cyprès et/ou chêne vert).

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée dans l'accueil des installations de camping-caravaning existantes sur la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE UJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévu aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que leur densité soit limitée à 80 emplacements à l'hectare ;

2.2. Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'exploitation des terrains de camping, caravanage : installations sanitaires, bureaux, commerces, restaurant, équipements de loisirs (piscine,...) ;

2.3. Les extensions de bâtiment à usage d'habitation existant, à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif, qu'elles ne conduisent pas à une extension supérieure à 30 m² de surface de plancher et sous réserve de respecter l'ensemble des dispositions du présent règlement ;

2.4. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités à condition que la superficie n'excède pas 120 m² de surface de plancher et de respecter l'ensemble des dispositions du présent règlement. Ces constructions devront être

situées à l'extérieur du périmètre de protection prévu autour de la station d'épuration en application du règlement sanitaire départemental, soit 100 m à compter de la clôture entourant les ouvrages de la station d'épuration.

2.5. Les habitations légères de loisirs ; visées aux articles R421-2b et R421-9b du Code de l'Urbanisme, à condition que leur nombre soit limité à 20 emplacements à l'hectare ;

2.6. Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ainsi que le garage collectif de caravanes visées aux articles R421-19, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme ;

2.7. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public visées à l'article aux articles R421-19 et R421-20 du Code de l'Urbanisme ;

2.8. Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2.9. Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains etc...).

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

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. L'aménagement de la voirie

devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE UJ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution électricité, téléphone, vidéocommunication, etc.... doivent être souterrains.

ARTICLE UJ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 m de l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier et à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UJ 6.1 sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.

6.3. Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés à l'alignement existant ou projeté des voies publiques, privées, existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement pourront toutefois être édifiés à un alignement différent, pour des raisons topographiques et/ou de sécurité publique, sous réserve d'un avis favorable des services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer.

6.4. Des implantations différentes du 6.1, 6.2, 6.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UJ 7.1 sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme.

7.3. Les dispositifs de clôture et/ou de soutènement devront être implantés sur la limite séparative. Les dispositifs de clôture et/ou de soutènement pourront être édifiés différemment, pour des raisons topographiques liées au terrain naturel avant tout travaux.

7.4. Des implantations différentes du 7.1, 7.2, 7.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement 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 avec un minimum de 4 m.

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article UJ 8.1, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de ce bâtiment avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de ce bâtiment.
- Pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UJ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain.

Une emprise différente peut être admise pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant

aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UJ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée :

- 1.1. de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.
- 1.2. de tout point du faîtage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 m à l'égout du toit, 4,50 m au faîtage, et 3,50 m à l'acrotère.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 6 m à l'égout de toit, 7,50 m au faîtage et 6,50m à l'acrotère.

Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

3 –Au-dessus de la hauteur maximale autorisée sont admis :

- Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme ;
- Les travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article UJ 10.2, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 m au-dessus du faîtage ou de l'acrotère des toitures terrasses.
- Les garde-corps à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

4 - Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UJ 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie.

2. Façades

Tout en respectant les règles de hauteur définies à l'article UJ 10, le nombre de niveaux sur les façades ne doit pas excéder (hors niveaux souterrains) :

- Pour les constructions nécessaires à l'exploitation des terrains de camping, caravanage : installations sanitaires, bureaux, commerces, restaurant, équipements de loisirs (piscine...) : un

- rez-de-chaussée (R) ;
- Pour les bâtiments à usage d'habitation : un rez-de-chaussée surmonté d'un étage (R+1).

3. Couvertures

Les toitures à pentes, les toitures-terrasses, et les toitures mixtes sont autorisées sous réserves des dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les pentes des toitures ne peuvent en aucun cas dépasser 35 %.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type « canal », « romane », ou « stop ». La tuile plate mécanique est interdite.

Les cheminées et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

4. Matériaux et revêtement

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

5. Les clôtures et les murs de soutènement

5.1. Les entrées doivent être réalisées en retrait de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques. Les portails seront limités à 1,80 m de hauteur, les maçonneries de part et d'autre de ce dernier seront limitées à 2,30 m de haut.

5.2. Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur est limitée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

5.3. Les murs et clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction.

5.4. Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1,50 m. Ceux destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

6. Les annexes

Les bâtiments annexes nécessaires au fonctionnement de cette zone, notamment les locaux à containers poubelles, ainsi que les postes de transformation EDF, devront être traités en harmonie avec le paysage bâti environnant.

ARTICLE UJ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Rappels

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

2 - Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'activité de camping : 2 places de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les emplacements de camping et de caravanage : une place de stationnement par emplacement.

ARTICLE UJ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Rappels

Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers et/ou plantés.

Le plan détaillé d'état des lieux joint à la demande d'autorisation devra notamment indiquer les arbres de haute tige existants, les masses végétales significatives et la topographie afin de permettre d'établir un diagnostic précis du caractère paysager existant.

Sur les espaces à planter, il ne peut être réalisé de voies ou espaces imperméabilisés. Les constructions en sous terrain ne peuvent se situer sous des espaces à planter.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

2. Besoins à prendre en compte

2.1. Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 4 emplacements.

2.2. 20 % au moins de la superficie du terrain devront être constitués d'espaces de pleine terre (paysagers et plantés). Il doit être planté au minimum 3 arbres de haute tige de chêne vert et/ou de pin parasol par tranche de 0 à 100 m² de cette superficie.

2.3. En bordure des limites séparatives, il doit être planté une haie d'arbre ou d'arbuste à feuillage persistant.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté des Collières, à l'exception de la zone N de l'ancien PAZ qui est transféré en zone Naturelle du PLU.

Elle comprend le secteur UZCa qui ne comprendra que des logements individuels ou collectifs.

Les dispositions relatives aux secteurs UZCb et UZCc ont été annulées dans le cadre des jugements émis par le tribunal administratif en date du 16 juin 2016

Les règles en vigueur sur ces espaces sont celles du document d'urbanisme antérieur, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005, dans sa forme opposable après sa dernière modification.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UZC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 à l'exception de celles qui sont nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation ;

2- Les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;

3- L'aménagement de terrains de camping visé aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 21 avril 1976 ;

4- L'aménagement de terrains de stationnement de caravane visé aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme ;

5- Le stationnement de caravanes soumis à autorisation au titre des articles R421-19, R421-20 et R421-23 Code de l'Urbanisme ;

6- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UZC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

Toute construction ou installation, à l'exception de celles interdites à l'article 1, à condition :

- que la surface de plancher totale dans la zone n'excède pas 11 981,70 m² ;
- de respecter la répartition du droit à construire suivant, avec une possibilité de transfert d'une aire à une autre dans la limite de 10 % :

<u>Travaux déjà réalisés</u>	7490m3	
Aire constructible A	PHASE A	2 675,00 m ²
Aire constructible B		2 251,70 m ²
Aire constructible B	PHASE B	4 200, 00 m ²
Aire constructible E		1 575, 00 m ²
<u>Travaux à réaliser</u>		
Secteur UZCb		780,00 m ²
Secteur UZCc		500,00 m ²
	TOTAL	11 981,70 m²

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

La ZAC comporte un accès à la voie publique carrossable à double voie.

3.2. Voirie

(Assiette de 8 m pour les voies principales)

La voirie interne doit correspondre aux besoins de zone. Cependant, pour éviter une détérioration trop importante du paysage, une composition permettant des circulations piétonnières pourra être envisagée tout en répondant aux règles de sécurité.

A l'extérieur des constructions, la pente mesurée sur l'axe des rampes et voies d'accès à des parkings ne doit pas excéder 15 % en section courante. Cette pente maximale est portée à 18 % pour des cas précis en accord avec les Services de la protection Civile.

A l'intérieur des constructions, la pente mesurée sur l'axe des rampes d'accès à des parkings ne doit pas excéder 18 % en section courante et doit être réduite à 10 % au niveau des raccordements sur une longueur de 4 m selon le profil en long de l'axe.

ARTICLE UZC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau commun de distribution d'eau potable.

B – ASSAINISSEMENT

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement par des canalisations souterraines en respectant les conditions des règlements sanitaires en vigueur.

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, doivent être collectées et évacuées par des dispositifs appropriés et proportionnés sans stagnation.

ARTICLE UZC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UZC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point de toute construction, y compris balcons, loggias, porches d'entrée, doit être situé à une distance d'au moins égale à 9 m de l'axe de la voie principale de la ZAC.

Toutefois, il pourra être aménagé entre les constructions et la voie, des parkings ou des garages ainsi que des accès comprenant murs de soutènements, escaliers, entrées de garages, regards de visites sur branchements regard de ventilation, etc.

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des chemins piétonniers.

Dans le secteur UZCa : les constructions seront en retrait de 5 m minimum de l'alignement de la voie principale.

ARTICLE UZC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à l'intérieur des aires constructibles prévues au document graphique.

ARTICLE UZC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sur une même aire constructible :

les bâtiments contigus peuvent être implantés sans aucune restriction d'implantation, les uns par rapport aux autres.

Définition : sont considérées comme contiguës deux constructions reliées par des éléments d'arc ou de voûtes, ou de toitures, ou d'auvents...

les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que deux points quelconques des deux bâtiments soient séparés par une distance horizontale égale à 5 m minimum.

Définition : sont considérées comme non contiguës deux constructions réunies par aucun élément de liaison au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur UZCa :

Les prospects seront latéralement au minimum de 3,80 m. Les prospects dans le sens de la profondeur seront de 10 m minimum.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égout du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égout du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.

ARTICLE UZC 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions seront obligatoirement à l'intérieur des aires constructibles.

Dans le secteur UZCa (aire constructible E), cette emprise au sol sera limitée à 1 490 m².

ARTICLE UZC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) La hauteur de construction mesurée du point le plus bas de la façade à égout des couvertures s'inscrit sous une parallèle au terrain naturel située par rapport à ce dernier à une distance verticale maximale de 7 m. Le pied de façade en cas de parking enterré au niveau du terrain reconstitué sur la dalle de couverture qui recevra une épaisseur minimale de 50 cm de terre.
- b) Pour des raisons architecturales, la hauteur des constructions mesurée du point le plus bas de la façade à l'égout des couvertures pourra s'inscrire sous une parallèle au terrain naturel située par rapport à ce dernier à une distance verticale de 9 m dans un pourcentage maximum de 25 % des aires constructibles C.D.E.
- c) **Dans le secteur UZCa** (aire constructible E), la hauteur des constructions est maintenue à 6 m.
- d) **Dans l'ensemble de la zone UZC**, les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m dans chacun des secteurs. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées.
- e) Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UZC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les clôtures seront constituées de haies vives dissimulent un grillage ou d'un mur bahut suivant configuration du terrain.

ARTICLE UZC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé la réalisation d'aires aménagées à cet effet.

- A- Chaque emplacement des aires aménagées doit être accessible, sans obligation de déplacement d'un tiers véhicule, sauf dans le cas de parking mécanique conçu à cet effet.
- B- Les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules doivent être, au minimum, déterminée sur les bases suivantes : 1,5 place de stationnement par logement dont : 1 place à proximité immédiate du logement concerné, 0,5 place qui pourra être éloignée tout en étant toutefois à l'intérieur de la Z.A.C.

ARTICLE UZC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les aires constructibles, les espaces non affectés seront les espaces verts.

Les arbres existants seront dans toute la mesure du possible conservés. Chaque arbre abattu sera remplacé par deux d'essence similaire.

Les abords immédiats des constructions seront aménagés et plantés.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZF

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Frais Vallon.

Elle comprend 3 secteurs :

- **un secteur UZFa** recouvrant des habitations individuelles et des logements sociaux collectifs
- **un secteur UZFb** recouvrant des habitations individuelles. Ce secteur comprend 2 îlots ; un îlot UZFb1 recouvrant des habitations individuelles groupées et un îlot UZFb2 recouvrant des habitations individuelles discontinues
- **un secteur UZFc** qui recouvre des programmes de logements de loisirs et leurs équipements d'accompagnement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UZF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Constructions

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage commercial, de services et artisanal
- les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...)
- les résidences de tourisme à usage hôtelière
- les hôtels

Installations classées

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration

Carrières

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes isolées

ARTICLE UZF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction ou installation non interdite à l'article 1, à condition que :

- la surface de plancher n'excède pas 13 200 m² en UZFa ;
- la surface de plancher n'excède pas 5 400 m² en UZFb, dont 1 700 m² maximum dans l'îlot UZFb2,
- la surface de plancher n'excède pas 11 800 m² en UZFc ;

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. En UZFa

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le tracé des voies secondaires est exprimé aux documents graphiques.

La voie secondaire comprendra une plate-forme de 12 m et une chaussée de 8 m minimum jusqu'au droit du carrefour, ensuite la plate-forme sera de 8 m avec une chaussée de 6 m.

Le principe de tracer de la voie tertiaire et des cheminements piétons est exprimé au document graphique.

Les voies tertiaires auront une plate-forme minimale de 4,50 m comprenant la chaussée et le caniveau.

3.2. En UZFb

Les accès et les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le tracé des voies secondaires est exprimé au document graphique.

La voie médiane comprendra une plateforme de 8 m et une chaussée de 6 m minimum et celle longeant le lotissement « Villa Bella » disposera quant à elle d'une plateforme de 10 m et d'une chaussée de 8 m minimum.

Le principe d'organisation des voies tertiaires et des cheminements piétons est exprimé en annexes graphiques incluses dans le rapport de présentation.

3.3. En UZFc

Les accès et les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le tracé des voies secondaires est exprimé au document graphique. Le tracé de principe de la voie tertiaire reliant l'îlot B au lotissement de « l'Eau Blanche » est exprimé au document graphique ;

Elle doit répondre dans sa partie supérieure à un rôle de service et de sécurité avec une circulation à

sens unique et avoir un dimensionnement approprié à sa destination.

Les autres voies tertiaires propres à l'îlot comprendront une plateforme de 8 m minimum avec une chaussée de 6 m et 3 m de trottoirs.

Le tracé de principe des cheminements piétons et accès principaux est exprimé en annexe graphique inclus au rapport de présentation.

ARTICLE UZF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Les constructions ou installations nouvelles devront se raccorder au réseau existant. La distribution qui devra satisfaire à la réglementation en matière de protection contre l'incendie sera réalisée conformément aux dispositions prévues par le service des eaux.

4.2 – Eau usées

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle seront évacuées par des canalisations souterraines vers le réseau collectif d'assainissement, eaux usées, de type séparatif conformément aux dispositions du règlement du service d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des chaussées automobiles doivent être collectées et canalisées vers les fossés et les collecteurs de la ZAC prévus à cet effet.

D'autre part, les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau de la ZAC.

4.4 – Réseaux divers

Les lignes de distribution d'électricité, d'éclairage public, de télécommunications et de télévision doivent être installées en souterrain.

ARTICLE UZF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UZF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 m.

ARTICLE UZF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En UZFa

A moins que la construction ne joute la limite de propriété, cette dernière devra être reculée d'une distance égale à la moitié de sa hauteur sans que cette distance soit inférieure à 3 m.

Toutefois, en ce qui concerne les distances d'implantation par rapport aux limites de propriété qui sont en même temps limites de la ZAC, les constructions devront être implantées à une distance minimale sur la limite Sud-Ouest de la ZAC à 8 m, sur les autres limites communes, les constructions devront être implantées à une distance minimale de la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

7.2. En UZFb

Toute construction devra être implantée à une distance (« d ») des limites de la ZAC au moins égale à sa hauteur (« h ») et jamais inférieure à 4 m.

Dans l'îlot UZFb2, par rapport aux limites séparatives entre lots, les constructions pourront être implantées soit sur cette limite séparative, soit à une distance minimale de 2 m.

Lorsque les limites séparatives coïncident avec les limites de la ZAC les constructions devront être

implantées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique ou en l'absence d'une telle indication, à une distance minimum de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 4 m.

Entre l'îlot UZFb2 et les autres propriétés du secteur UZFb, les constructions devront être implantées au minimum à 2 m de la limite du reste du secteur.

7.3. En UZFc

Toute construction devra être implantée à une distance (« d ») des limites de la ZAC au moins égale à sa hauteur (« h ») et jamais inférieure à 4 m. ($H=d$; $d>m$).

ARTICLE UZF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. En UZFa

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 m. En outre les baies éclairant les pièces principales ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2. En UZFb

Deux bâtiments peuvent être contigus ou édifiés à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur de l'égoût du toit du plus grand sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Une liaison architecturale (arc, pergola, auvent) peut être considérée comme assurant la contiguïté permettant ainsi l'implantation des deux constructions à une distance moindre.

Dans l'îlot UZFb2, une seule construction peut être édifiée par propriété.

8.3. En UZFc

Non réglementé

8.4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égoût du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égoût du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.

ARTICLE UZF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UZF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. En UZFa

La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 8 m.

10.2. En UZFb

La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 7 m à l'égoût du toit.

Dans l'îlot UZFb2, la hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 8 m.

10.3. En UZFc

La hauteur des constructions mesurée verticalement du sol naturel en tout point de la couverture ne devra pas excéder 9 m.

10.4 Dans l'ensemble de la zone UZF

Les hauteurs des constructions à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses peuvent être majorées de 0,50 m dans chacun des secteurs. Celles-ci peuvent de plus être majorées d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées.

10.5 Dérogations

Les garde-corps sont autorisés en dépassement à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

ARTICLE UZF 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. En UZFa

Par leur aspect, leur volumétrie ou leur teinte, les constructions ne doivent pas porter atteinte au site, paysage et perspectives environnants.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des terrasses accessibles depuis une pièce d'habitation.

Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur est limitée à 2 m, elles peuvent être constituées d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille à simple barreau. Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures pleines présentant la même texture et la même teinte que le bâtiment sont admises de part et d'autre d'un portail d'entrée sur une longueur maximum de 2,50 m de chaque côté du portail.

11.2. En UZFb

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et de l'harmonie du paysage.

Les toitures devront être traitées en tuiles provençales traditionnelles.

La coloration des façades devra être en harmonie avec les couleurs du sol naturel environnant. Dans l'îlot UZFb2, les portails n'auront pas plus de 1,50 m de haut, non plus que les ouvrages de maçonnerie qui les portent ou les accompagnent, qui devront être traités comme les façades des constructions et être d'une France simplicité de forme.

11.3. En UZFc

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Les toitures devront être traitées en tuiles provençales traditionnelles.

Toutefois, il pourra être admis quelques terrasses ponctuellement et aux conditions qu'elles s'inscrivent dans l'épannelage général des toitures, et qu'elles aient un caractère d'usage.

La coloration des façades devra être en harmonie avec les couleurs du sol naturel environnant.

ARTICLE UZF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. En UZFa

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la propriété à raison d'une aire de stationnement par logement.

12.2. En UZFb

Il devra être réalisé :

1,2 aires de stationnement de véhicules dont 0,2 banalisées par construction à usage d'habitation.

Les parkings devront être plantés d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

12.3. En UZFc

Il sera créé au minimum 1,3 aires de stationnement pour 100 m² de surfaces hors œuvre construites.

Les parkings non enterrés devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

ARTICLE UZF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. En UZFa

Un minimum de 3 arbres de hautes tiges devra accompagner chaque tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette construite.

13.2. En UZFb

Les espaces privatifs laissés libres doivent être aménagés en espaces verts.
Un programme de plantation des espaces communs sera joint au permis de construire.
Dans l'îlot UZFb2, un minimum de 3 arbres de hautes tiges devra accompagner chaque tranche de 100 m² de surface hors d'œuvre nette construite.

13.3. En UZFc

Les espaces verts principaux sont localisés au document graphique.
Un programme de plantations devra obligatoirement être joint au permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

**TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
A URBANISER**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEa

CARACTERE DE LA ZONE

Située dans le quartier du Jas, cette zone correspond à l'extension de zones pavillonnaires mitoyennes issues en majeure partie de lotissements, dont le règlement est très proche.

Le caractère boisé des sites et leurs liens très étroits avec la zone naturelle protégée imposent la maîtrise d'une faible densité conformément aux dispositions des articles L152-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour cette zone, les capacités des voies et réseaux existant en périphérie immédiate sont suffisantes pour permettre l'accueil de nouvelles constructions, mais leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'équipements de desserte et de viabilité, nécessaires au bon fonctionnement de celles-ci.

NB : la zone AUEa des Rigauds a été annulée par jugement du Tribunal administratif de Toulon en date du 16/06/2016. Dans cet espace, ce sont les dispositions du document d'urbanisme antérieur qui s'appliquent.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE AUEa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage commercial ;
- les activités artisanales, commerciales ou industrielles ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- les résidences de tourisme à usage hôtelier.

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Installations et travaux divers :

- l'aménagement d'un parc d'attractions.

ARTICLE AUEa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone AUEa est strictement subordonnée à deux conditions cumulatives, à savoir :

- la réalisation des équipements satisfaisant à la desserte et à la viabilité des terrains concernés ;
- qu'il s'agisse d'opérations respectant l'aménagement global et cohérent des zones concernées.

Sous réserve, des dispositions suscitées, sont autorisées les constructions à usage :

- d'habitation ;
- de service sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEa 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains etc...).

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.

Les voies de desserte automobile à créer doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à

5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. L'aménagement de la voirie devra privilégier la mise en œuvre d'espaces partagés, facilitant la cohabitation des différents modes de transports et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE AUEa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises, si nécessaire, à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et de toute surface imperméabilisée, ainsi que les eaux de vidange de piscines doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales de caractéristiques suffisantes. La réalisation de bassins de rétention peut être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération d'aménagement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

A l'intérieur du périmètre de toute opération immobilière nouvelle, les réseaux de distribution électricité, téléphone, vidéocommunication, etc.... doivent être souterrains.

ARTICLE AUEa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE AUEa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les distances d'implantation susvisées devront être appliquées aux opérations visées à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

6.2. Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement devront être implantés à l'alignement existant ou projeté des voies ou emprises publiques, privées, existantes ou à créer.

Les dispositifs de clôture et/ou les dispositifs de soutènement pourront toutefois être édifiés à un alignement différent, pour des raisons topographiques et/ou de sécurité publique, sous réserve d'un

avis favorable des services techniques de la Ville de Cavalaire-sur-Mer.

6.3. Des implantations différentes du 6.1, 6.2 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

6.4. L'implantation des piscines et de leur plage n'est pas réglementée sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AUEa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
Les distances d'implantation susvisées devront être appliquées aux opérations visées à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

7.2. Les dispositifs de clôture devront être implantés sur la limite séparative.
Les dispositifs de clôture pourront être édifiés différemment, pour des raisons topographiques liées au terrain naturel avant tout travaux.

7.3. Les dispositifs de soutènement de terres de remblai ne pourront être implantés à une distance (l) mesurée horizontalement de tout point des dispositifs à édifier au point le plus proche des limites séparatives, inférieure à 3 m ($l \geq 3$ m). A contrario, les dispositifs de soutènement destinés à soutenir des terres naturelles (mur front de taille) pourront être implantés en dérogation des dispositions susvisées jusqu'en limite séparative.

7.4. Des implantations différentes du 7.1, 7.2, 7.3 peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

7.5. Une implantation différente peut être admise pour les piscines et leur plage sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et à condition de respecter un recul minimum de 2m.

ARTICLE AUEa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement 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 avec un minimum de 4 m.
Les distances d'implantation susvisées devront être appliquées aux opérations visées à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme.

8.2. Des implantations différentes du 8.1. peuvent être admises :

- pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.
- Pour les abris de jardins dont la hauteur n'excède pas 2 m à l'égout du toit et pour les garages enterrés dont la hauteur à l'égout du toit n'excéderait pas le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m.

ARTICLE AUEa 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie du terrain.

Une emprise différente peut être admise pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUEa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée :

1.1. de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

1.2. de tout point du faîtage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions à toitures pentes ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 7,50 m au faîtage. La hauteur des constructions à toitures terrasses ne peut excéder 6,50 m à l'acrotère. Celle-ci peut être majorée d'un mètre dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou de toitures terrasses accessibles.

3 – Au-dessus de la hauteur imposée, sont autorisés :

- les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 m au-dessus du faîtage quand celles-ci sont implantées sur les toits pentes et 0,50 m au-dessus de l'égout du toit quand celles-ci sont implantées sur les toits terrasses ;
- Les travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article AUEa 10.2, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction.
- Les garde-corps à condition que ceux-ci soient ajourés (grilles, câbles...) ou transparents, que leur hauteur soit limitée à 1,50 m et qu'ils s'intègrent à la construction.

4- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUEa 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie.

Les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2. Façades

Tout en respectant les règles de hauteur définies à l'article AUEa10, le nombre de niveaux sur la projection des façades (hors niveaux souterrains) ne doit pas excéder un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau (R+1).

Toutefois, un décalage de niveau à l'intérieur d'une même construction est autorisé, lorsque ce décalage suit la pente du terrain, mais sans que le nombre de niveau n'excède en aucun point R+1 et sans que la projection des façades n'excède R+2.

Les bâtiments, les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

3. Couvertures

Les toitures à pentes, les toitures-terrasses, et les toitures mixtes sont autorisées sous réserves des dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les pentes des toitures ne peuvent en aucun cas dépasser 35 %.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type « canal », « romane », ou « stop ». La tuile plate mécanique est interdite.

Les cheminées et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

4. Matériaux et revêtement

Les climatiseurs sont autorisés en façade à condition d'être occultés. Ils doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

5. Les clôtures et les murs de soutènement

5.1. Les clôtures doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut (dont la hauteur maximale est fixée à 1,20 m). L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m.

5.2. Les portails seront limités à 1,80 m de hauteur, les piliers de part et d'autre de ce dernier seront limités à 2 m de haut.

5.3. Les clôtures, lorsqu'elles sont constituées de grillages, grilles, doivent être doublées d'une haie vive et/ou accompagnées de végétaux grimpants.

5.4. Les clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction

5.5. Les murs de soutènement doivent être compatibles avec le milieu environnant.

5.6. Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1,50 m. Ceux destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

6. Les annexes

Chaque opération d'ensemble devra prévoir un local adapté pour le stockage des containers à ordures ménagères conformément à l'arrêté municipal portant règlement de la collecte et de l'évacuation des résidus urbains.

Les bâtiments annexes nécessaires à l'édification de la construction, notamment le local pour le stockage des containers de ramassage des ordures ménagères ainsi que le poste de transformation EDF, devront être obligatoirement localisés et décrits dans la demande d'autorisation d'origine. Ils doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

ARTICLE AUEa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Rappels

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

2. Normes

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

3. Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'**habitation**, 2 places de parking ou de garage par logement ;
- b) Pour les constructions à usage de **service** : 1 place de stationnement ou de garage par tranche de 0 à 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places par établissement distinct.

ARTICLE AUEa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Rappels

Les espaces libres de toute construction doivent être paysagers et/ou plantés.

Le plan détaillé d'état des lieux joint à la demande d'autorisation devra notamment indiquer les arbres de haute tige existants, les masses végétales significatives et la topographie afin de permettre d'établir un diagnostic précis du caractère paysager existant.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

2. Besoins à prendre en compte

2.1. Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 0 à 3 emplacements.

2.2. 60 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces libres de toute construction. Ces espaces doivent comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 0 à 80 m².

2.3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres de haute tige à raison de 3 pour 1.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUEa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Les dispositions relatives à la zone AUI et à ses secteurs AUia et AUib ont été annulées dans le cadre des jugements émis par le tribunal administratif en date du 16 juin 2016

Les règles en vigueur sur ces espaces sont celles du document d'urbanisme antérieur, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005, dans sa forme opposable après sa dernière modification.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_p

Les dispositions relatives à la zone AU_p ont été annulées dans le cadre des jugements émis par le tribunal administratif en date du 16 juin 2016

Les règles en vigueur sur ces espaces sont celles du document d'urbanisme antérieur, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005, dans sa forme opposable après sa dernière modification.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements ou de l'existence de risques naturels.

Cette zone comporte 9 secteurs :

- **un secteur Na** qui correspond à des zones accueillant des constructions à usage d'habitation. Elle dispose d'un sous-secteur Na1 relatif au hameau du Dattier.
- **un secteur Nc** qui correspond au site du théâtre de verdure.
- **un secteur Nf** qui correspond aux projets développés sur le Domaine Foncin.
- **un secteur Ni** qui correspond principalement aux espaces naturels boisés significatifs de la commune ainsi qu'à la bande littorale à préserver au titre de l'article L121-23 à L121-27 et L121-50 du Code de l'Urbanisme.
- **deux secteurs NLco et Nco**, correspondant aux corridors écologiques.
- **un secteur Np** qui correspond aux plages de la Baie de Cavalaire.
- **un secteur Nq** qui correspond à un centre équestre.
- **un secteur Nt** qui correspond à l'ancienne carrière de Malatra où sont autorisées les dépôts, les remblaiements, le traitement et recyclage de matériaux inertes à l'exception de toute construction.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

RAPPELS

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-2, R421-19 ou R421-23 du Code de l'Urbanisme
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L311-1 du Code Forestier.
- e) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- f) De part et d'autres des voies bruyantes repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation phonique.
- g) Les terrains recouverts par un aléa inondation (zones rouges, bleu foncé et bleu clair) et situés en bordure des principaux ruisseaux de la commune et leurs affluents sont soumis aux règles rapportées dans les dispositions générales du présent règlement.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié, en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En zone N et son secteur Na :

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement autorisées à condition :

- que la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50 m² ;

- que l'extension soit limitée à une fois et à 30 % de la surface de plancher existante ;
- que la surface de plancher, extension comprise, ne dépasse pas 250 m² ;
- que les constructions à usage d'habitation existantes susceptibles d'être rénovées et agrandies ne se trouvent pas dans la bande littorale des 100 m ;
- que l'ensemble des autres dispositions du présent règlement soient respectées.

La réfection des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement autorisées, situées dans la bande littorale des 100 m à condition :

- que leurs volumes et leurs aspects architecturaux ne soient pas modifiés ;
- que ces travaux soient nécessaires pour assurer la conservation des constructions concernées.

Les piscines non couvertes ou les bassins d'agrément et leurs locaux techniques, leurs plages maçonnées attenantes dans la limite de 50 m² à condition qu'elles soient le complément de bâtiments à usage d'habitation existants et régulièrement autorisés dans la même zone, qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m maximum autour de ces derniers et qu'elles ne soient pas situées dans la bande littorale des 100 m.

Les travaux de rénovation et d'extension limitée des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

2.2. En secteur Nc :

Les travaux de rénovation des bâtiments existants et l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et culturelles, sous réserve que ceux-ci respectent l'ensemble des dispositions du présent règlement et ne se trouvent pas dans la bande littorale des 100 m.

Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

2.3. En secteur Nf :

Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques, les aménagements divers (accès, parkings, point d'information, etc...) à condition d'être liés et nécessaires à l'opération Ecosite et/ou la mise en valeur du Domaine Foncin ;

Les travaux d'aménagement des constructions existantes identifiées aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

2.4. En secteur NI :

Les constructions, les bâtiments, les ouvrages et installations techniques nécessaires à l'entretien et à la fréquentation des plages ;

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection ou la mise en valeur des espaces et milieux notamment lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux ;

Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

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 ;

La réfection des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement autorisées, sous réserve

que leurs volumes et leurs aspects architecturaux ne soient pas modifiés;

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 L341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement.

Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

2.5. En secteur Np :

Les occupations, installations, constructions et ouvrages mentionnés dans le cahier des charges de la concession de plage et notamment :

- les occupations, installations et constructions démontables, liées directement aux activités de bains de mer et ses accessoires,
- les constructions et installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité,
- l'entretien des épis en enrochements et l'intervention sur les ouvrages techniques localisés en mer ;
- les aménagements et installations démontables nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'animation du front de mer.

2.6. En secteur Nq :

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'un centre équestre (boxs, bureaux, parking, aire de stabulation, clôtures, enclos....).

2.7. En secteur Nt :

Les occupations et utilisations du sol nécessaires pour les dépôts, les remblaiements, le traitement et recyclage de matériaux inertes, à l'exception de toute construction et/ou toute installation ayant pour objet le concassage des roches, matériaux, etc....

2.8. En secteur NLco et Nco :

Seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation (identifiés dans le schéma directeur des eaux pluviales), qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques. Sont autorisés par ailleurs, les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2.9. Dans toute la zone N et ses secteurs (hors secteurs NI):

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, **ou** ;
- qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de voies ouvertes à la circulation, **ou** ;
- que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et ne portent pas sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- **et** 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi de façon équivalente, par une autre voie.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie -convenable au regard de la sécurité, et tenant compte de l'intensité de la circulation- soit assurée à partir du point de stationnement nécessaire à tout engagement dans la circulation.

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

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de possibilité de raccordement sur réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions autorisées à l'article N 2 doivent être alimentées soit par captage, forage, puits ou tout autre ouvrage conforme aux réglementations en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public communal d'assainissement.

En l'absence de possibilité technique reconnue de raccordement au réseau public communal d'assainissement, l'assainissement individuel sera autorisé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ces caractéristiques.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées étant interdite, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales, ou, dans l'absence de ceux-ci vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

3 - Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature doivent de préférence être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à :

- 35 m minimum de l'axe de la RD559, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ;
- 25 m minimum de l'axe de la RD559, en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation ;
- 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article N6.1, sous réserve que les travaux envisagés aient objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- **Dans le sous-secteur Na1**, lorsque les travaux d'extension s'effectuent dans le prolongement des façades existantes ;
- **Dans le secteur Np**, pour permettre l'implantation des établissements de plage, postes de secours, et les aménagements et installations démontables nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'animation du front de mer, le plus en retrait possible du rivage ;
- Pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement ;

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Toutefois, en ce qui concerne les parcelles limitrophes du Domaine Public Maritime, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite du Domaine Public Maritime, soit au moins égale à 10 m, en raison des phénomènes d'érosion du trait de côte.

Concernant, les autres limites séparatives, se référer aux dispositions de l'article N 7.1.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 et 7.2 peuvent être admises :

- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article N 7.1 sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de cette construction ;
- Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'Urbanisme ;
- **Dans le sous-secteur Na1**, lorsque les travaux d'extension s'effectuent dans le prolongement des façades existantes ;
- **Dans le secteur Np** pour permettre l'implantation des établissements de plage, postes de secours, et les aménagements et installations démontables nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'animation du front de mer, le plus en retrait possible du rivage.
- pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les bâtiments doivent être implantés de manière contiguë ou à 4 m minimum les uns des autres.

8.2. En secteur Np : non réglementé.

8.3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Na et Nq : l'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % de la superficie du terrain.

Dans les autres secteurs : non règlementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions doit être mesurée :

1.1. de tout point de l'égout de la toiture ou de l'acrotère au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

1.2. de tout point du faîtage de la toiture au terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Dans le cas de terrain en pente dont la pente moyenne est supérieure à 18%, en cas de décaissement du terrain, ces hauteurs seront mesurées de tout point des façades jusqu'au point le plus bas du terrain fini (point de référence). La hauteur des vides sanitaires entre le terrain excavé et le point de référence du terrain fini ne pourra excéder 1 m.

2 - Hauteur absolue

2.1. En secteur Na :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m mesurés à l'égout du toit et 7,50 m au faîtage.

Dans le secteur Na1, les cheminées ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du faîtage.

2.2. En secteur Np :

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 m mesurés à l'égout du toit et 4 m au faîtage à l'exception des installations liées à la surveillance des plages.

2.3. En secteur Nq et Ni :

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 m mesurés à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

2.4. En secteurs Nc, Nf, Nt : non réglementé.

3 – Au-dessus de la hauteur imposée dans chaque zone, sont autorisés :

- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 m au-dessus du faîtage ;
- Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L152-4 et R431-31 du Code de l'urbanisme ;
- Les travaux portant sur une construction existante non conforme aux prescriptions de l'article N10.2, sous réserve que les travaux envisagés aient pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de cette construction.

4 - Une hauteur différente peut être admise pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, dans les conditions définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et autres modes d'occupation des sols, par leur implantation et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Le paysage naturel ou urbain à prendre en compte pour apprécier l'intégration des constructions ne doit pas être limité à la végétation et aux constructions existantes sur la parcelle concernée, mais se définit en fonction de l'ensemble des éléments qui le constituent : végétation et bâtiments environnants définissant les îlots et les espaces publics (rues, places, ...) qui participent de la même perception compte tenu des perspectives, des effets de transparence et d'obstacles visuels et de la topographie. Les travaux exécutés sur les bâtiments existants identifiés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.

2. Modifications et extension des bâtiments existants :

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

3. Autres constructions :

3.1. Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

3.2. Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Dans le secteur Na1, les balcons sont autorisés à condition :

- d'être de forme simple
- d'avoir une profondeur inférieure à 0,80m
- d'avoir une largeur au moins deux fois supérieure à la profondeur
- de disposer d'un garde-corps en fer ajouré
- d'être disposé à une distance minimum de 1m des extrémités de la façade sur laquelle est implanté le balcon.

3.3. Couvertures

Les toitures doivent être à pentes et en tuiles.

Les pentes des toitures ne peuvent en aucun cas dépasser 35 %.

Dans le secteur Na1, les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 35 %.

Les tuiles utilisées pour les couvertures des toitures doivent être rondes, de type « canal », « romane », ou « stop ». La tuile plate mécanique est interdite.

Les cheminées et appendices prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble et devront être traités en harmonie avec celle-ci.

L'implantation de capteurs solaires devra être étudiée afin d'assurer leur intégration au caractère général du quartier et le bâti environnant.

3.4. Les clôtures et les murs de soutènement

4.1. Les entrées doivent être réalisées en retrait de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques. Les portails seront limités à 1,80 m de hauteur, les maçonneries de part et d'autre de ce dernier seront limitées à 2,30 m de haut.

3.4.2. Ailleurs, les clôtures doivent être constituées soit par un mur, soit par des haies vives, soit par des grillages, grille ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

3.4.3. Les murs et clôtures doivent être en harmonie avec les façades de la construction.

3.4.4. Les murs de soutènement destinés à tenir un remblai seront limités à 1,50 m. Ceux destinés à conforter un front de taille ne devront pas dépasser la tête du front de taille de plus de 0,50 m.

3.5. Façades et ouvertures

Dans le secteur Na1 :

- la hauteur des ouvertures doit être au moins égale au double de la largeur afin de se rapprocher des ouvertures de type anciennes (à l'exception des fenestrons) ;
- les menuiseries devront disposer de petits bois afin de se rapprocher des ouvertures de type anciennes. Elles seront de préférence en bois.
- les volets seront battants, sur cadre et en bois. Les volets battant assemblés sont interdits.
- les portes de garage doivent être en bois.
- les grilles et ferronneries doivent être réalisées en fer de type fer forgé.

3.6. Couleurs

Dans le secteur Na1 :

- les teintes des constructions doivent s'inspirer de la palette de couleurs déposée en mairie et annexé au présent règlement (annexe 8) ;
- pour les piscines, la teinte bleu clair est interdite. Sont autorisés les tons verts, beiges ou foncés. Un revêtement en léger camaïeu (type pâte de verre ou mosaïque) qui crée une teinte moins uniforme, sera favorisé.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Rappels

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les zones de dépôt dans le secteur Nt, doivent être paysagers et/ou plantés.

Les jardins ou parcs accompagnant les bâtiments identifiés aux documents graphiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

2. Besoins à prendre en compte

Les espaces libres de toute construction doivent présenter un arbre de haute tige par tranche de 0 à 40 m² de terrain libre.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres de haute tige à raison de 3 pour 1.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ANNEXES

ANNEXE 1

LISTE DES LOTISSEMENTS AYANT CONSERVES LEURS REGLES

En application de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

ANNEXE 2 ET 2 BIS

**CARTOGRAPHIE DES PRINCIPAUX RUISSEAUX ET
AFFLUENTS DE LA COMMUNE**

-

CARTOGRAPHIE DES ALEAS INONDATION

Voir plans annexés dossier 3.1

ANNEXE 3

LEXIQUE DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

Le présent lexique a pour objet d'énumérer, de manière non limitative, les terminologies utilisées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

DEFINITIONS

ASSIETTE

Superficie de terrain dédié à la réalisation d'un projet immobilier, soumis à autorisation d'urbanisme.

ABATTAGE D'ARBRES

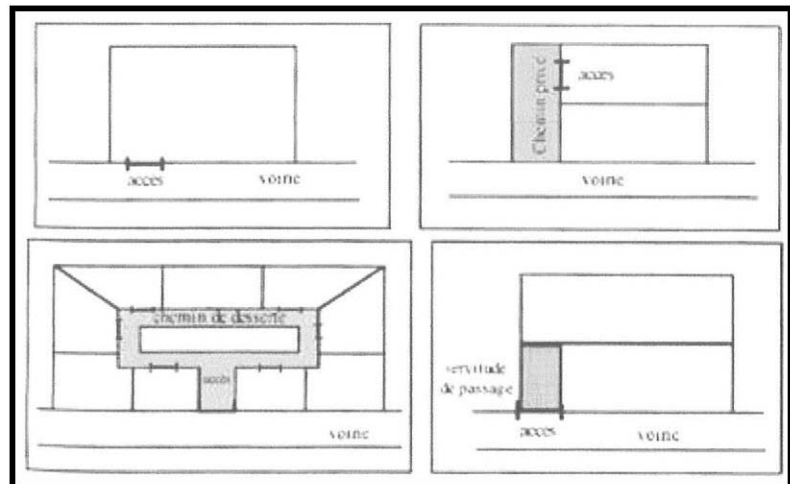
Coupe d'arbres présentant un caractère exceptionnel et limité.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

ACCES

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



ACROTERE

Partie supérieure d'un mur de façade masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas des toitures terrasses.

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R421-19 à 23 du Code de l'Urbanisme).

ALEA

Phénomène naturel de récurrence et d'intensité donnée.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public routier.

APLOMB DES FACADES

Ligne matérialisant la verticalité des façades. Les saillies sont toujours considérées en débord des façades.

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

ARTISANAT

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade et/ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

BATIMENT

Constructions et/ou édifices élevées sur le sol, à l'intérieur desquelles l'homme est appelé à se mouvoir et qui offrent une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

BUREAUX

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

CARAVANES

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination).

CHAUSSEE

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

CLAIRE VOIE

Clôture ajourée.

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative.

Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol des constructions définies comme générant de « l'emprise au sol », à la surface de terrain prise pour référence.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services, dans l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

CONSTRUCTION

Sont assimilés à des constructions :

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations (et en particulier la construction de bâtiments) ;
- Les installations, outillages, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou surplomb du sol (exemple : un mur).

CONSTRUCTION CONTIGÜE

Construction qui touche à une autre.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes, qui restent néanmoins non exhaustives :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, etc... ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Voir « Existant ».

CONSTRUCTION LEGERE ET DEMONTABLE

Construction dont la structure (poteaux, jambes de force), les façades et la couverture sont légères (c'est-à-dire dont le poids et la densité sont peu élevés) et démontables (c'est-à-dire qui peuvent se désassembler en plusieurs parties).

CONSTRUCTION REGULIERE

Une construction est considérée comme régulière si celle-ci a fait l'objet d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à déclaration préalable de travaux.

A contrario, lorsqu'une construction a été réalisée ou modifiée sans permis de construire ou sans décision de non opposition à déclaration préalable de travaux, celle-ci doit être considérée comme irrégulière.

En tout état de cause, une construction est regardée comme régulière, sauf preuve contraire de l'administration ou d'un tiers, lorsqu'elle a été entièrement réalisée et/ou modifiée avant le 15 juin 1943.

CONSTRUCTION SAISONNIERE

Construction destinée à être périodiquement démontée et réinstallée.

COUPE D'ARBRES

Coupe d'arbres présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture.

COUVERTURE

Elément de maçonnerie ayant vocation à couvrir un bâtiment, qui en constitue le toit.

DEBORD DE TOITURE

Partie de la toiture en saillie par rapport à l'aplomb de la façade.

DEFRICHEMENT

Destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

DESTINATION DES LOCAUX

Les règles édictées à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à **l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DOMAINE PRIVE COMMUNAL

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à la Commune ne répondant pas aux critères du domaine public communal. (Voir Domaine Public Communal).

DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à la Commune et qui sont, soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public, ou encore qui en constituent un accessoire indissociable.

DOMAINE PUBLIC MARITIME

Le domaine public maritime (DPM) est constitué selon les dispositions de l'article L2111-4 du code de la propriété des personnes publiques :

- du sol et du sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer (tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles) ;
- du sol et du sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec

- la mer ;
- des lais et relais de la mer (qui faisaient partie du domaine privé de l'Etat à la date du 1er décembre 1963, sous réserve des droits des tiers et ceux constitués à compter du 1er décembre 1963) ;
- des terrains réservés en vue de la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime, balnéaire ou touristique et qui ont été acquis par l'Etat ;
- Les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot demeurent compris dans le domaine public maritime naturel sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés.

DOMAINE PUBLIC ROUTIER

Le Domaine Public Routier se compose de l'ensemble des biens affectés aux besoins de la circulation terrestre et leurs accessoires. Il comprend donc, entre autre, la chaussée de voie, les trottoirs, les accotements, les caniveaux etc...

EAUX PLUVIALES

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

EDIFICE

Ouvrage d'architecture de proportions importantes, pouvant comporter un ou plusieurs corps de bâtiment.

EGOUT DU TOIT

Limite basse de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

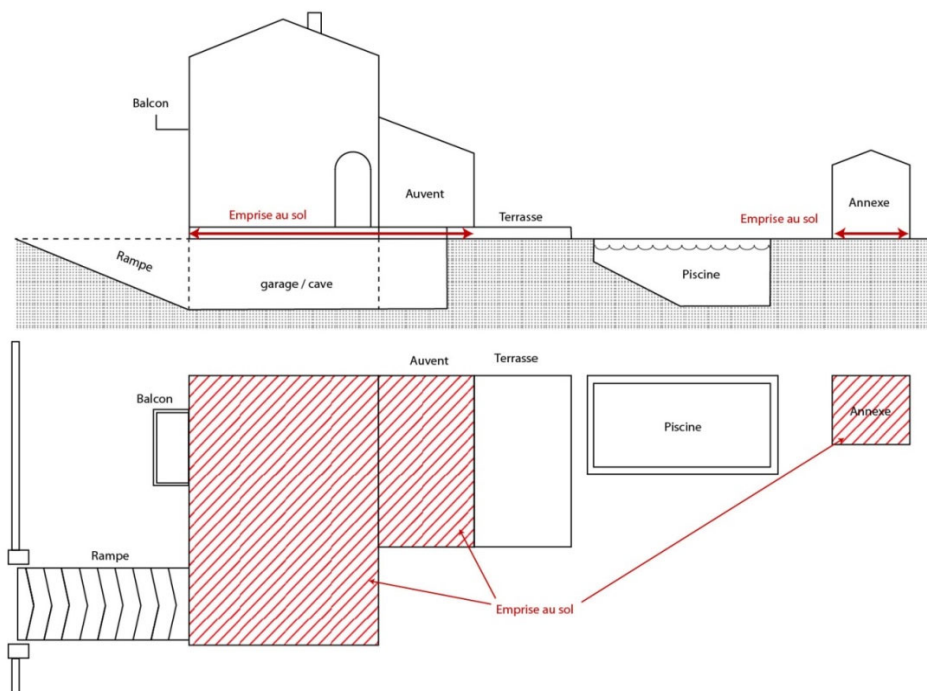
Définition au titre du règlement d'urbanisme

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions aériennes couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures, balcon (non relié au sol), stationnement souterrain, sous-sols, caves...

Les terrasses et les plages de piscines ne sont pas prises en compte dès lors que celles-ci ne sont pas réalisées en élévation sur des fondations significatives).



Cette définition est à prendre en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol des articles 9 des zones urbaines et à urbaniser.

Définition au titre du risque inondation

L'emprise au sol correspond à l'ensemble des espaces artificialisés situés sur le tènement foncier.

Cette définition est à prendre en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol au titre de l'article 10 des dispositions générales relatif au risque inondation.

ENGRAVER

Encastrer c'est-à-dire insérer dans une cavité prévue à cet effet, avec le moins de jeu possible.

ENTREPOT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ESPACE BOISE CLASSE A CREER OU A CONSERVER (EBC)

L'espace boisé classé au plan local d'urbanisme est une zone protégée non constructible destinée à préserver ou à créer un espace vert.

ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de constructions sont assimilés aux espaces plantés et paysagers situés dans l'assiette d'un projet immobilier, soumis à autorisation d'urbanisme.

Ainsi, ne sont pas considérés comme des espaces libres de constructions :

- Les projections verticales du volume des constructions, saillies, tous débords et surplombs inclus ;
- Les piscines, leurs locaux techniques et leurs plages maçonnées (revêtement sur dallage béton) attenantes ;
- Les parties de terrain affecté à usage de voie ;
- Les terrasses maçonnées ;
- Les dalles de toit terrasse plantées ;
- Les dalles de sous-sol plantées et/ou aménagées en jardin où l'épaisseur de terre végétale est inférieure à 2,50 mètres ;
- Les aires de stationnement sauf si elles sont traitées en dalle gazon ou en gravier sur géotextile.

Sont pour autant considérés comme des espaces libres de constructions :

- Les accès (même bétonnés) ;
- Les aires de stationnement traitées en dalle gazon ou en gravier sur géotextile.
- Les dalles de sous-sol plantées et/ou aménagées en jardin, sous réserve que l'épaisseur de terre végétale soit supérieure ou égale à 2,50 mètres ;

ETABLISSEMENT DE PLAGE

Entreprise commerciale dont l'activité est liée au tourisme balnéaire, aux activités marines et/ou aux activités de plages.

EXISTANT (terrain, construction, installation)

- Terrain existant : un terrain est considéré comme existant si ce dernier est effectivement existant à la date d'approbation du P.L.U.
- Construction existante : Une construction est considérée comme existante lorsque ses éléments essentiels du gros œuvre (murs extérieurs, murs porteurs, charpente, toiture, plancher, etc...) existent à la date de demande d'une autorisation d'urbanisme. Une construction demeure existante suite à des travaux projetés lorsque ces derniers travaux n'aboutissent pas à la reconstruction de ses éléments essentiels du gros œuvre. Les constructions doivent en tout état de cause pour être considérées comme existantes, avoir été régulièrement édifiées.
- Installation existante : une installation est considérée comme existante lorsque ses éléments essentiels existent à la date d'approbation du P.L.U.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain.

EXTENSION DE CONSTRUCTION ET/OU DE BATIMENT

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction et/ou d'un bâtiment. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FACADE

Face extérieure d'un bâtiment, d'une construction.

FAÇADE COMMERCIALE

Toute devanture établie dans un but commercial.

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION ET/OU D'UN BATIMENT

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

FAÇADE D'UN TERRAIN

Limite du terrain longeant l'emprise d'une voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades.

FAITAGE

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, etc....

GABARIT ENVELOPPE

Les gabarits sont des volumes maximums constructibles.

HABITATION

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères, *DAUH* n° 2,715 ; *BJDU* 1997, n° 2, p. 144), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, *SCI Le Littoral*, *Rec.* p. 1043.), ces services devant être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- La commodité du voisinage ;
- La sécurité ;
- La salubrité ;
- La santé publique ;
- L'agriculture ;

- La protection de la nature et de l'environnement ;
- La conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...Celles-ci sont régies par le Code de l'Environnement.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- Les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques, en bout de limite ;
- Les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

LOGEMENT

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au **moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires** des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences. Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées entrent dans cette catégorie.

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Sont considérés comme tels, les logements portés par un opérateur habilité (public ou privé).

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

A titre non exhaustif, sont considérés comme des logements locatifs sociaux :

- Les logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) : Logements destinés aux personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement ;
- Les logements PLUS (prêt locatif à usage social) : Logements classiques ;
- Les logements PLS (prêt locatif social) : Logements de type intermédiaire.

LOTISSEMENT

Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code Civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien.

Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun.

La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

MUR DE FRONT DE TAILLE

Mur résistant à la poussée des terres naturelles.

MUR PIGNON

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur résistant à la poussée des terres ou des eaux. Ces derniers peuvent être de deux sortes, à savoir :

- Les murs de soutènement de terres de remblai ;
- Les murs de soutènement de terres naturelles (mur de front de taille).

NIVEAU

Espaces, ensemble des pièces et dégagements situés entre deux divisions horizontales -planchers ou voûtes) d'une construction. Ne sont pas considéré comme niveau les étages et éléments situés

au-dessus de l'égout du toit.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièces du Plan Local d'Urbanisme, qui mettent en exergue des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements d'un quartier ou d'une zone de la Commune.

PAN COUPE

Lorsqu'il se situe sur l'alignement et à l'angle de deux voies, les bâtiments ou clôtures doivent généralement être tronqués selon le croquis ci-après.

PAYSAGER

Qui rappelle un paysage naturel.

PETITIONNAIRE

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.)

Le Plan d'occupation des sols est l'appellation ancienne du P.L.U. qui le remplace depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (S.R.U.). Le P.O.S. fixe et impose notamment les règles d'occupation et d'utilisation des sols. Il assure la cohérence d'ensemble des initiatives publiques et privées en matière de construction et d'aménagement. Il contrôle l'évolution des terrains en définissant, par exemple, les règles d'implantation et de hauteur des constructions.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Le Plan local d'urbanisme s'est substitué au P.O.S. depuis la loi Solidarité et renouvellement urbains (S.R.U.). C'est non seulement un document d'urbanisme réglementaire mais également un véritable projet de ville. Comme le P.O.S., le P.L.U. fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il comprend un rapport de présentation, un Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des documents graphiques et des annexes.

PLANTATION

Espace à composante sinon à dominante végétale.

PLANTER

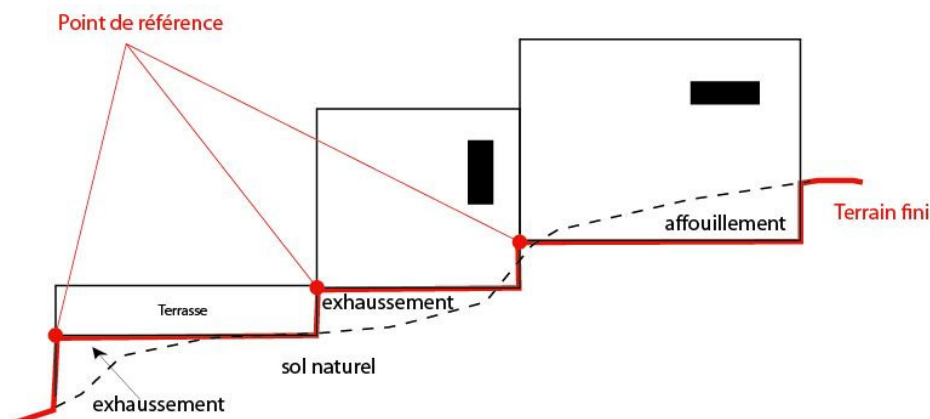
Garnir un lieu d'arbres, de végétaux.

PLEINE TERRE

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres et qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

POINT DE REFERENCE

Limite la plus basse du terrain situé à l'aplomb d'une façade ou de sa projection après travaux de décaissement à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions.



PRET LOCATIF AIDE D'INTEGRATION (PLAI)

Prêt locatif aidé d'intégration destiné à financer des logements en faveur de personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement.

PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL (PLUS)

Prêt locatif à usage social destiné à financer des logements classiques.

PRET LOCATIF SOCIAL (PLS)

Prêt locatif social destiné à financer des logements de type intermédiaire.

PRET SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Prêt social location-accession permettant à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus par la Commune. Il fixe enfin des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

PROJET NOUVEAU DANS SA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Projet nouveau ayant pour objet de porter atteinte à l'économie et la conception générale d'une construction existante ou à édifier. Il s'agit donc d'un projet qui tend à modifier substantiellement la nature d'une construction existante ou à édifier. L'importance de ces modifications est primordiale pour déterminer si la nature d'une construction existante ou à édifier est substantiellement modifiée.

PROPRIETE

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

RESIDENCE DE TOURISME

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés ou des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipement et de services communs.

Elle constitue des bâtiments à usage d'habitation.

RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative (latérale ou arrière), sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (sauf dispositions contraires du présent règlement), jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SAILLIE

Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à l'aplomb des façades. Ce débordement peut parfois être situé sur un fonds voisin public.

SOL NATUREL EXISTANT

Niveau du sol considéré avant la réalisation d'un affouillement ou d'un exhaussement de terres.

SOL EXCAVE

Niveau du sol considéré après affouillement de terres.

SURELEVATION

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SENTIER DU LITTORAL

Il s'agit d'un tracé ouvert le long de la mer qui constitue un droit de passage ouvert aux seuls piétons sur les propriétés privées, grâce à la servitude de passage des piétons. Cette servitude a été instituée par la loi du 31 décembre et est codifiée aux articles L121-31 à L121-33 du code de l'urbanisme. Elle est de droit sur une emprise de trois mètres de largeur, sur les propriétés privées situées le long du domaine public maritime. Il peut s'agir de propriétés appartenant à des particuliers ou faisant partie intégrante des domaines privés des collectivités territoriales ou de l'Office National des Forêts (ONF).

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds (terrain, propriété foncière) sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637).

La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

Ces servitudes sont annexées au PLU.

SURFACE DE PLANCHER (ARTICLE R111-22 DU CODE DE L'URBANISME)

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

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cette définition est susceptible d'évoluer en fonction des évolutions législatives et réglementaires.

TERRAIN

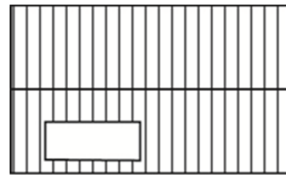
Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN FINI

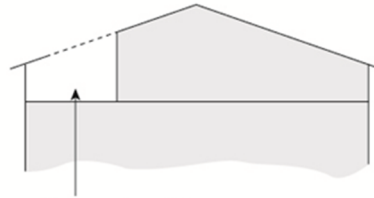
Niveau du sol situé à l'extérieur de la construction et à l'aplomb des façades après travaux.

TROPEZIENNE

Une tropézienne, ou terrasse tropézienne, est une terrasse aménagée en remplacement d'une partie de la toiture de la maison, dans les combles inutilisés. L'égout supérieur créé dans le cadre d'une terrasse tropézienne ne se substitue pas à l'égout principal de la toiture, plus bas, dans le calcul de la hauteur.



Terrasse tropézienne



Terrasse tropézienne

TOIT

Couverture d'un bâtiment présentant des versants et reposant sur une charpente.

TOITURE

Ensemble des toits et des couvertures d'un bâtiment et/ou d'une construction.

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction et/ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses.

UNITE FONCIERE

Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée et/ou les trottoirs et/ou les aménagements cyclables.

Les voies à considérer dans le cadre des articles 6 sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la marge de recul doit être pris en compte au regard de la limite de fait formée avec les voies privées.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : U, AU, N...)

NOTA : les limites des zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Un règlement définit pour chacune de ces zones le caractère de la zone et les dispositions d'urbanisme applicables.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L311-1 et suivants et articles R311-1 du Code de l'Urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

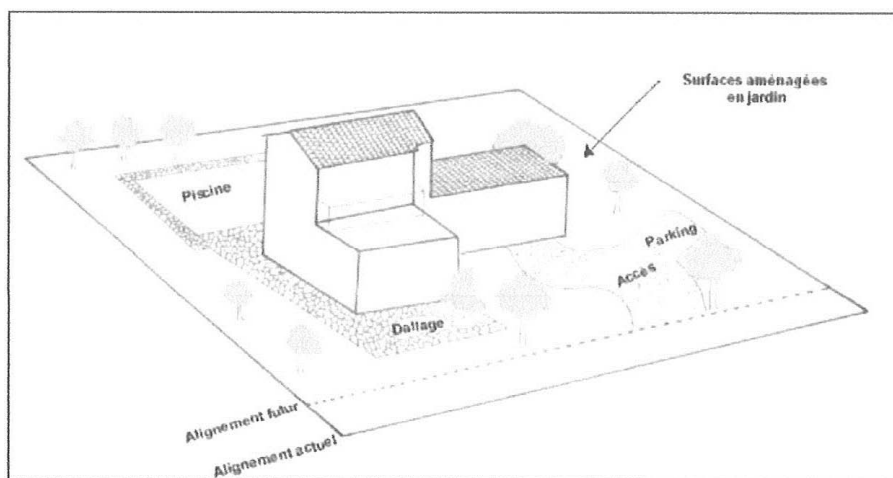
- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

MODALITES DE CALCUL

CALCUL DES SURFACES AMENAGEES EN ESPACES LIBRES DE TOUTES CONSTRUCTIONS :

Le calcul des surfaces aménagées en espaces libres s'effectue après déduction :

- Les projections verticales du volume des constructions, saillies, tous débords et surplombs inclus ;
- Les piscines, leurs locaux techniques et leurs plages maçonnées (revêtement sur dallage béton) attenantes ;
- Les parties de terrain affecté à usage de voie ;
- Les terrasses maçonnées ;
- Les dalles de toit terrasse plantées ;
- Les dalles de sous-sol plantées et/ou aménagées en jardin où l'épaisseur de terre végétale est inférieure à 2,50 mètres ;
- Les aires de stationnement sauf si elles sont traitées en dalle gazon ou en gravier sur géotextile.
-

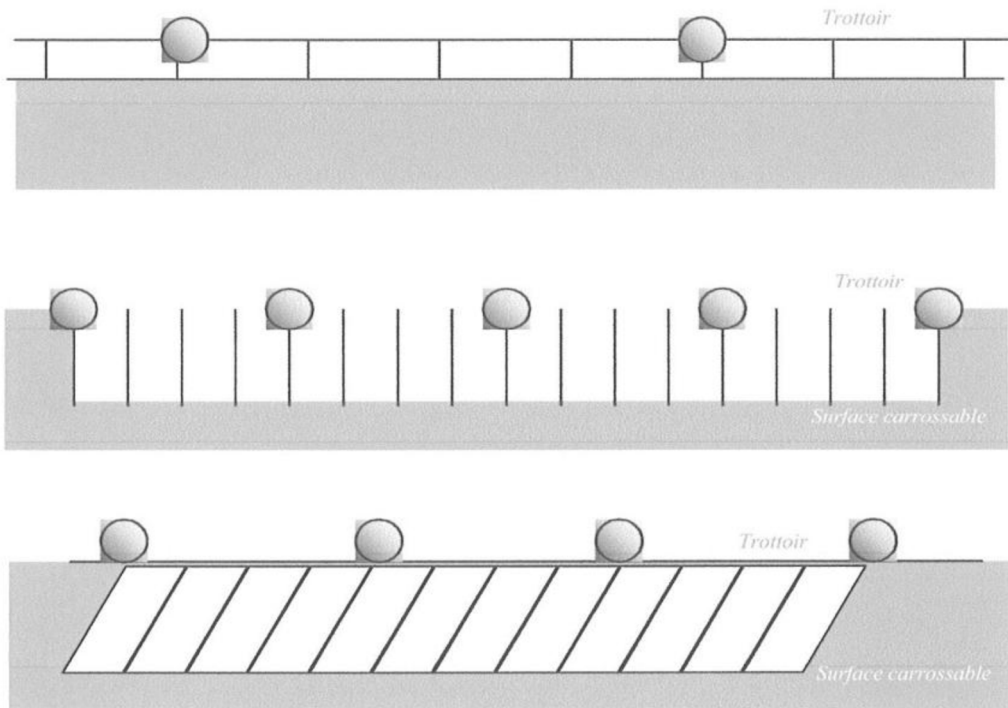


Sont pour autant considérés comme des espaces libres de constructions :

- Les accès (même bétonnés) ;
- Les aires de stationnement traitées en dalle gazon ou en gravier sur géotextile.
- Les dalles de sous-sol plantés et/ou aménagés en jardin, sous réserve que l'épaisseur de terre végétale soit supérieure ou égale à 2,50 mètres ;

PLANTATION D'ARBRES SUR LES AIRES DE STATIONNEMENT

Exemples :



ANNEXE 4

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Pièce 3.2. « Patrimoine Paysager et Architectural » et Planche 4.8. dossier Zonage

ANNEXE 5

OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSILLEMENT

Selon l'article L134-15 du code forestier, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L134-5 et L134-6, cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme.

Or, il existe sur le territoire de la Commune de Cavalaire-sur-Mer des terrains soumis à une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions de l'article L134-6.

Dans ce cas de figure, cette obligation légale à annexer au présent document est définie par l'article R134-6 du code forestier.

Ainsi, la Commune informe les propriétaires que l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

- Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L311-1, L322-2 et L442-1 du code de l'urbanisme (à savoir les zones d'aménagement concerté, les associations foncières urbaines et les lotissements).
- Sur les terrains mentionnés aux articles L443-1 à L443-4 et L444-1 du même code (à savoir les campings, les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et les terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs).

NB : Il est précisé que la présente annexe n'exempte en aucun cas les propriétaires concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent au titre d'autres dispositions législatives ou réglementaires de toute nature, notamment en application d'arrêté préfectoraux ou municipaux en vigueur ou à venir de se conformer à leurs obligations.

ANNEXE 6

ZONES SOUMISES AUX RISQUES INCENDIES

Prescriptions relatives aux accès et voirie :

Zone U :

La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :

- de la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
 - o 4 mètres de 1 à 10 habitations
 - o 5 mètres de 10 à 50 habitations
 - o 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- du maillage des voies en supprimant des voies en supprimant au maximum les culs de sac,
- de la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac,
- du débroussaillage réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Zone AU :

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6m, bande de stationnement exclues,
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes,
- rayon intérieur minimum, $R = 11$ m,
- sur-largeur, $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres),
- hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres,
- pente en long inférieure à 15 %.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble de la zone urbanisés. S'il n'existe pas de constructions contigües, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 5 m bande de stationnement exclues,
- ces voiries seront de préférence à double issue
- les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 m et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire,
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes,
- rayon intérieur minimum, $R = 11$ mètres,
- sur-largeur, $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres),
- hauteur libre au-dessus de la voie 3,5 m,
- pente en long inférieure à 15 %.

Zone N :

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, point d'eau...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions.

ANNEXE 7

TABLE DE CORRESPONDANCES DES DESTINATIONS
--

Tableau de correspondance des anciennes destinations vers nouvelles sous destinations

Destination prévues dans les CERFA au titre de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 31 décembre 2015	Correspondance avec les destinations de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme en vigueur à partir du 1er janvier 2016	Correspondance avec les sous-destinations de l'article R.151-28 en vigueur à partir du 1er janvier 2016
Habitation	Habitation	Logement ou hébergement
Hébergement hôtelier	Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier et touristique
Bureaux	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau
Commerce	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, cinéma, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Artisanat	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
Industrie	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole ou exploitation forestière
Entrepôt	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt
Services publics ou d'intérêt collectif	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

Tableau de correspondance nouvelles sous-destinations vers anciennes destinations

Sous-destinations à renseigner au titre de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016	Destinations prévues au titre de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016	Destinations prévues au titre de l'article R. 123-9
Exploitation agricole	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière
Exploitation forestière		
Logement	Habitation	Habitation
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail	Commerce et activités de service	Artisanat ou commerce
Restauration		Commerce
Commerce de gros		Commerce
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Commerce
Hébergement hôtelier et touristique		Hébergement hôtelier
Cinéma		Commerce
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Équipement d'intérêt collectif et services publics
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs, autres équipements recevant du public		
Industrie	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie
Entrepôt		Entrepôt
Bureau		Bureau
Centre de congrès et d'exposition		Commerce

ANNEXE 8

COULEURS AUTORISEES DANS LE HAMEAU DU DATTIER

La palette est aussi consultable sur le site : <https://www.sdap-83.culture.gouv.fr/index.php/Conseils/>

