



VILLE  
DE  
FREJUS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département du VAR  
Commune de FREJUS

## *Modification*



*Pôle Mixte du Capitou*

## N°3 REGLEMENT (parties modifiées)

**P.L.U.**

- P.O.S. approuvé par A.P. du 5 février 1980
- Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 1985
- Révision partielle approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 février 1987
- Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 janvier 2005
- Modifications approuvées par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2006
- Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2007
- Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2007
- Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2008
- Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2010
- Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2011
- Modification engagée par délibération du Conseil Municipal du 3 février 2012
- Modifications simplifiées approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 27 mars et du 26 juin 2012
- Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2012

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

### **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1- les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme,
- 2- Restent applicables nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme les dispositions des articles L. 111-8 à L. 111-10, du code de l'urbanisme.
- 3- S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
  - les périmètres visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.
  - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme.
  - Les périmètres sensibles définis en application des articles R. 142-1 et R. 142-2 du code de l'urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire communal
  - La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral et le décret n°89-694 du 20 septembre 1989.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et en zones forestières.

Sur les plans figurent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les terrains cultivés (espaces verts et jardins privés) à protéger dans les zones urbaines.

## **LES ZONES URBAINES :**

**Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R 123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U comprennent les zones suivantes :

• **la zone UA** qui représente les secteurs denses continus et comprend 2 sous-zones :

- **la zone 1 UA** du centre ancien, subdivisée en 2 sous-secteurs :
  - 1 UAa : autour du groupe épiscopal, le cœur de ville, le Bourguet des consuls, la vieille ville, la butte Saint-Antoine,
  - 1 UAb : l'îlot Mangin-Aulézy et les Arènes
  
- **la zone 2 UA** de Fréjus-Plage, les Sables et Saint-Aygulf, subdivisée en 4 sous-secteurs :
  - 2 UAa : Fréjus-Plage- 2 UAb : quartier des Sables (sud de l'avenue de Lattre de Tassigny )
  - 2 UAc : quartier des Sables (nord de l'avenue de Lattre de Tassigny )
  - 2 UAd : Saint-Aygulf centre

• **la zone UB** qui représente les quartiers denses discontinus :

- UBa : Fréjus-Plage, Villeneuve, Galliéni, Caïs, Saint-Aygulf, St Lambert, la Madeleine, le Toron, la Gabelle, les Horts, le Pouvadou, les Arènes, l'Aqueduc romain, Le Parc de Valère, Jean-Louis (Centre Lachenaud),
- UBb : Port-Fréjus sud,
- UBc : Port-Fréjus nord,
- UBd : Les Sables,
- UBe : Les Sables Centre,
- UBI : Les Poiriers
- UBn : Caïs centre

Elle comprend également les secteurs des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :

- UBf : Les Sables 1,
- UBg : Le Palatin,
- UBh : Les Mas de Saint-Lambert,
- UBj : Le Lac Aurélien,
- UBj : Le Soleil Levant,
- UBk : Musset.

Enfin, elle comprend également les secteurs de la Défense Nationale :

- UBm : Camp Lecoq, la Baume et Caïs.

• **la zone UC** qui représente les quartiers d'habitat discontinus diffus et comprend les secteurs suivants :

- UCa Centre Urbain, le Counillier, Bellevue
- UCb Galliéni, Plandua,
- UCc Saint-Aygulf, Quartiers nord-est, Tour de Mare, St Jean de l'Estérel, avec 2 sous-secteurs UCc1 pour l'Escaillon et pour l'Espéoutier et 1 sous-secteur UCc2 pour Le Counillier
- UCd Saint-Aygulf, La Vernède, Caïs, La Baume
- UCe La Bastide Brûlée, le Compassis, Saint Jean de l'Estérel (le Parc)
- UCf comprenant 2 sous-secteurs : UCf1 La Baume, UCf2 le Capitou de l'Estérel
- UCg La Muscadière
- UCh le Parc de Valère
- UCv ancien lotissement Les Grandes Darboussières

Elle comprend également les secteurs des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :

- UCi Le Castellas
- UCj Les Darboussières
- UCk Le Hameau de Caïs
- UCl Les Hauts du Capitou
- UCm Les Jardins d'Azur
- UCn Les Jardins de César
- UCo Le Lac Aurélien
- UCp Les Mas de Saint Lambert
- UCq L'Orée du Parc
- UCr Le Palatin
- UCs Saint Jean de Cannes
- UCt Le Soleil Levant
- UCu La Vieille Bergerie

Enfin, elle comprend également les secteurs :

- UCLa La Cite Romaine de la Tour de Mare
- UCLb Le Hameau Tranquille
- UCLc Les Jolis Pins
- UCLd Le Lac du Saint Esprit
- UCLE Le Pas du Colombier et le Verger Des Arènes
- UCLf La Pinède Romane
- UCLg Saint Vincent
- UCLh Sainte Brigitte
- UCLi La Tour de Mare 2
- UCLj Le Vallon des Pins
- UCLk Vert Estérel

• **la zone UE** qui représente les zones d'activités industrielles commerciales et artisanales. Elle comprend les secteurs suivants :

- UE de Maronnières, les Esclapes, la Palud, Lou Gabian, Valescure (ZAC Citroën) et Saint-Pons,
- UEa de Capitou,
- UEb de Villeneuve,
- UEc de Sainte-Croix,
- UEd de Pôle Mixte du Capitou.

• **la zone UF** qui représente la zone d'emprise de la SNCF.

• **la zone UH** qui couvre les terrains réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend 2 secteurs :

- UHa pour le secteur de la Base nature
- UHb pour les secteurs de Ste Croix, le Palatin, le Soleil Levant, St Jean de Cannes et Caïs.

• **la zone UI** qui représente la zone d'accueil touristique et d'équipements de loisirs sous forme de campings, caravanings et PRL.

- Ula correspondant aux campings, caravanings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs : quartiers du Pin de la Lègue, du Gonfaron, de Bellevue, de la Baume, du Colombier, des Baisses et de la Tour de Mare.
- Ulb correspondant au village de vacances Azuréva, quartier des Vernèdes
- Ulc correspondant aux campings en zone rurale, quartier de l'Argens, de Montourey.
- Ule Domaine du Bonfin.

• **la zone UJ** qui représente une zone réservée aux activités de loisirs sans hébergement situé au camp de l'Abé.

• **la zone UP** qui correspond aux ports de plaisance de Fréjus et qui comprend les secteurs :

- UPa port de plaisance de Port-Fréjus,
- UPb port de plaisance de Saint-Aygulf.

• **la zone UR** qui correspond au domaine autoroutier.

• **la zone UV** qui délimite les espaces verts des zones d'aménagement concerté (ZAC) conformément au b) de l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme.

## **LES ZONES A URBANISER**

**Les zones à urbaniser** sont dites zones AU ; Selon l'article R 123-6 du code de l'urbanisme peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- 1 AU d'urbanisation immédiate
- 2 AU d'urbanisation différée

• **La zone 1 AU** comprend les secteurs :

➤ **1 AUa, à vocation d'habitat :**

- 1 AUa 1 Les Sables
- 1 AUa 2 Valescure
- 1 AUa 3 Le Casteu
- 1 AUa 4 Galliéni

- 1 AUa 5 Plan Guinet
- 1 AUa 6 Les Darboussières
- 1 AUa 7 Caïs
- 1 AUa 8 Gargalon
- 1 AUa 9 Le Bonfin

➤ 1 AU b, à vocation d'activités économiques :

- 1 AUb 1 Gargalon-est
- 1 AUb 2 Gargalon ouest et sud
- 1 AUb 3 Capitou

➤ 1 AU c, destinée à recevoir des équipements Publics ou d'intérêts collectifs :

- 1AUc Valescure-Galliéni

➤ 1 AUz, destiné à recevoir des constructions ou installations nécessaires au parc animalier :

- 1 AUz Capitou

• **La zone 2 AU** comprend les secteurs :

- 2 AUa secteur à vocation principale d'habitat : La Lanterne, Capou, Valescure- le Castellas, le Casteu, la Combe de Rome, les Darboussières, le Gargalon, le Bonfin, le Compassis, le Capitou de l'Estérel.
- 2 AUb secteur à vocation d'activités économiques : le Capitou, la Baume, la Palud, les Esclapes.

**LES ZONES AGRICOLES :**

**Les zones agricoles sont dites zones A.** Selon l'article R.123-7 du code de l'urbanisme sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles .

**LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :**

**Les zones naturelles et forestières sont dites zones N.** Selon l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

• **La zone N** comporte les secteurs :

- **Nf** correspondant à 2 structures existantes de recyclage et de valorisation de déchets végétaux ou minéraux : plaine de l'Argens et secteur de Bozon

- **NL** à vocation de loisirs. Il comprend 3 sous-secteurs :
  - NLa au Grand Esca, affecté aux activités sportives , de loisirs,
  - NLb au Grand Esca, la "Villa des Sables"
  - NLc au nord de Saint-Aygulf.
- **Nm** correspondant aux plages et au liseré côtier situés sur le domaine public maritime. Il comprend 2 sous-secteurs :
  - Nma Fréjus-Plage et Saint-Aygulf,
  - Nmb le Grand Esca.
- **Nn** correspondant aux zones naturelles, forestières de la commune. Il comprend 2 sous-secteurs :
  - Nnc de Plan-Guinet pour la réhabilitation et le changement de destination des locaux des constructions existantes,
  - Nnm pour la mise en valeur du site du Malpasset.
- **Np** correspondant aux zones naturelles et forestières de la commune présentant soit le caractère d'une coupure d'urbanisation, soit celui de site et paysage remarquables, soit celui d'un espace proche du rivage au sens de la loi "Littoral". Il comprend 1 sous-secteur Npc correspondant au cimetière de la Colle de Grune.
- **Ns** correspondant à 2 carrières existantes en cours d'exploitation au Pont du Duc et à Bozon.
- **Nv** quartier des Sables.

• **La zone NH** délimite des secteurs à protéger en raison de leur qualité et de leur intérêt historique et archéologique. Elle comprend un secteur NHa, correspondant à des parties de la Zone « A » de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

• **La zone NT** délimite des secteurs occupés par des campings et des villages de vacances existants, situés en périphérie des espaces naturels protégés des étangs de Villepey. elle comprend les secteurs :

- **NTa** correspondant aux campings, caravanings, parcs d'habitations légères de loisirs existants,
- **NTb** correspondant à un village de vacances existant,

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol , la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :**

En toute zone sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, dans le respect des Plans de Prévention des Risques approuvés.

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **1 - Protection du patrimoine archéologique :**

Conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique repéré sur les cartes de zonage du patrimoine archéologique annexées au P.L.U.

### **2 - Divisions dans les zones à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages :**

En application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme, les divisions volontaires en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives, sont soumises à déclaration dans les secteurs délimités par délibération du Conseil Municipal n°1047 du 19 décembre 1986 modifiée par la délibération du Conseil Municipal n°2607 du 2 octobre 2000.

### **3 – Dispositions diverses :**

- **Zones soumises aux risques Naturels :** il sera fait application soit des dispositions des Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) annexés au dossier de P.L.U., soit de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pour les secteurs qui leurs sont soumis.

- **Zones de bruit :** les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit, telles que définies dans les plans annexés au P.L.U., doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.

- **Définition de l'emprise au sol :** l'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle, à l'exception des balcons, des éléments architecturaux en saillie, et des constructions dont la hauteur au dessus du terrain naturel ainsi que la hauteur apparente n'excède pas 60 cm.



• **Dispositions relatives au locaux de stockage des containers :**

Les constructions nouvelles à usage de :

- logements collectifs (copropriété horizontale ou verticale ),
- d'établissements hôtelier, de loisirs, industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, doivent être dotées :
  - de locaux de stockage des ordures ménagères intégrés au bâtiment principal,
  - et d'une aire à containers située à l'entrée de l'opération, dans les conditions fixées par le présent règlement.

Dans le cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et lorsque le local de stockage des containers ne peut être intégré aux bâtiments existants, celui-ci pourra être réalisé à proximité de l'entrée de l'opération dans les conditions fixées par le présent règlement.

Logements	Nombre de containers de 360 litres	Nombre de containers de 660 litres	Nombre de m <sup>2</sup> du local
5 à 7 logements	2		2 à 3 m <sup>2</sup>
8 à 12 logements		2	4 à 5 m <sup>2</sup>
13 à 17 logements	2	2	6 à 7 m <sup>2</sup>
18 à 25 logements		4	8 à 10 m <sup>2</sup>
Locaux autres que logements	Suivant capacité	Suivant capacité	

Ces installations devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

• **Gestion de la constructible résiduelle en cas de détachements de parcelles :** il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1, ce qui implique que dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

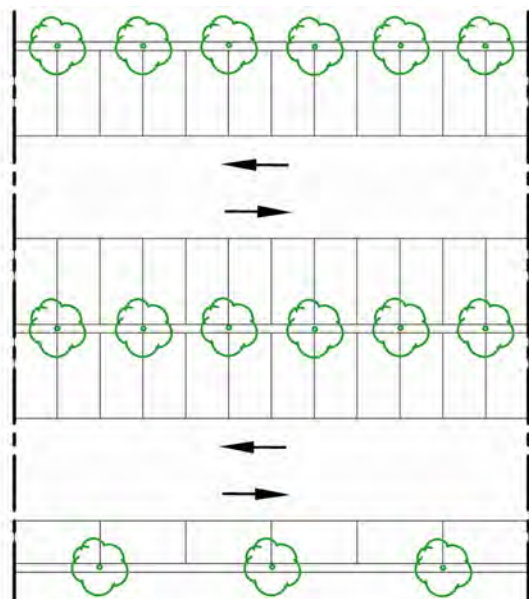
• **Dispositions relatives au stationnement des véhicules :**

les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur qui sera augmentée de 0,80 m pour un parking handicapé.

La largeur sera de 2,00 m s'il s'agit d'un stationnement longitudinal.

Dans les constructions, les dimensions à prendre en compte pour le stationnement longitudinal double sont au minimum de 11,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur.

Schéma de plantation des arbres dans les parcs et aires de stationnement à l'air libre réalisés au niveau du sol :



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UE est réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services.

La zone UE comprend les secteurs suivants : Maronnières, les Esclapes, la Palud, Lou Gabian, Valescure (ZAC Citroën) et Saint-Pons.

La zone UE comprend les secteurs :

- **UEa** de Capitou,
- **UEb** de Villeneuve,
- **UEc** de Sainte-Croix,
- **UEd** de Pôle Mixte du Capitou.

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des activités dans la zone.
- Les lotissements à usage d'habitation, les ensembles et groupes d'habitations.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping,
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les terrains mis à disposition des campeurs,
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.
- Les entrepôts dans le secteur UEc de Sainte-Croix.

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées par la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers (incendies, explosions),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou des nuisances

inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions, les installations, les dépôts et les travaux de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service autoroutier,
- Les constructions, les installations, les dépôts liés à l'exercice d'activités du service autoroutier,
- Les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le secteur UEc de Sainte-Croix, ne sont admises que les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et au commerce.

### **ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- b) Aucune voie nouvelle destinée à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à 10 m.
- c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement d'un diamètre de 16 m minimum à la bordure du trottoir.

#### **2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au Public**

- 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, ou éventuellement obtenu en 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, collecte des ordures ménagères, etc.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte tenu de l'intensité de la circulation.
- En bordure des voies classées à grande circulation et des itinéraires importants, les accès directs sont interdits ou regroupés, notamment les accès directs des riverains sont interdits sur la RN 7 et la RD 4.
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

### **3 - Assainissement :**

#### **A) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eaux.
- Le déversement des eaux résiduaires industrielles doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel, selon les modalités définies par l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

#### **B) Assainissement des eaux pluviales :**

##### **1) Les eaux du ruissellement naturel :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

##### **2) Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales, de capacité suffisante,
- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Les dispositifs de rétention et/ou infiltration à mettre en œuvre seront réalisés conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Pluviales approuvé, qui précise en particulier que le volume de stockage sera calculé sur la base de 80 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

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

**3) Les eaux de drainage :**

Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

**4 Divers :**

Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

**ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

**ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - A l'exception du secteur UEb, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :
  - 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les bâtiments à usage d'habitations et 40 mètres pour les constructions destinées à un autre usage par rapport à l'axe de l'autoroute A8.
  - 35 m de l'axe de la RN 7 pour les bâtiments à usage d'habitation et 25 m par rapport à l'axe pour celles destinées à un autre usage.
  - 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- 2 - Toutefois, dans le secteur UEb de Villeneuve, toute construction (débords de toitures compris) doit être implantée dans les zones d'implantation définies au plan G 3.
- 3 - Toutefois, peuvent être implantés jusqu'aux voies, emprises publiques, zones inconstructibles et emplacements réservés :
  - les escaliers de secours et les ascenseurs sur un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.,
  - les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article UE 10, et jamais inférieure à 4,50 mètres.

2 - Toutefois, peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives et des zones inconstructibles :

- les escaliers de secours et les ascenseurs sur un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.,
- les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

1 - L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Toutefois, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne doit pas excéder :

- dans le secteur UEb de Villeneuve : 60 % de la superficie de l'unité foncière,
- dans le secteur UEd de Pôle Mixte du Capitou : 45 % de la superficie de l'unité foncière pour les constructions destinées au commerce, 40 % pour les autres.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à la construction d'escaliers de secours et ascenseurs sur un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.,
- aux constructions à usage de stationnement en superstructure dans le secteur UEb de Villeneuve.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 - Conditions de mesure :**

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

b) La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans les zones soumises aux risques d'inondations, la hauteur est mesurée à partir de 20 cm au dessus de la cote de référence en cas de crue centennale.

- c) la hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- d) les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs, antennes, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables etc., sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

## **2 - Hauteur absolue :**

- a) A l'exception des secteurs UEa, UEb et UEc, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.
- b) Toutefois, dans le secteur UEa et UEd la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 10 mètres
- c) Toutefois, dans le secteur UEb, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder celles définies dans le plan de gabarits G 3
- d) Toutefois, dans le secteur UEc, la hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder celles définies dans le plan de gabarits G 6.
- e) Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 – Dispositions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 – Dispositions particulières :**

Les murs inférieurs à 2 mètres (coupe vue, coupe bruit, coupe vent...) :

A l'intérieur de la parcelle, ils ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres. Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et ledit mur.

## **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :

- soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
- soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
- soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
- soit, verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

## **2 - Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :**

- a) les installations industrielles et artisanales : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette. (SHON).
- b) les commerces de véhicules : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- c) les autres établissements commerciaux :
  - pour une surface de vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - pour une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> relative à 1 seul commerce : une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- d) les bureaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de bureaux.
- e) les constructions à usage d'habitation : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de logement.
- f) les hôtels et les restaurants : 1 place par chambre et une aire pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- g) la norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- 1 - Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, tel que défini au présent article.
- 2 - Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant à un mètre du sol, une circonférence au moins égale à 14-16 cm.
- 3 - Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences méditerranéennes locales.



- 4 - Les parcs et aires de stationnement à l'air libre réalisés au niveau du sol doivent être plantés d'arbres d'une hauteur minimum de 2 m à raison d'un arbre pour :
- 2 aires de stationnement dans le cas d'une seule rangée,
  - 4 aires de stationnement dans le cas de deux rangées parallèles qui seront séparées par un terre-plein de 0,50 m de large minimum, également planté, conformément aux schéma page 8 des dispositions générales, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le secteur UEb de Villeneuve, pour les parcs de stationnement en superstructure, le dernier niveau accessible non couvert sera aménagé avec des ouvrages de type pergola, ramade, etc. avec des plantes grimpantes.

- 5 - Il doit être planté au moins 1 arbre et 10 arbustes obligatoirement d'essences méditerranéennes locales pour 50 m<sup>2</sup> d'espace vert.
- 6 - le demandeur devra fournir un plan d'aménagement paysager précisant les arbres existants à conserver ou à remplacer, ainsi que les plantations prévues en spécifiant les essences choisies.

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.