

Département du Var

Commune de Signes

**Modification n°2
du Plan local d'Urbanisme**

Document N°2

REGLEMENT

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du..... 12 juillet 2013
Modification n°1 prescrite par arrêté municipal du 5 novembre 2014
Modification n°1 mise à l'enquête publique par arrêté municipal du.....21 janvier 2015
Modification n°1 approuvée par Délibération du Conseil municipal du.....30 avril 2015
Modification n°2 prescrite par arrêté municipal du 30 Mai 2017*



Christian LUYTON – Urbaniste Architecte – Concorde 280 Avenue Maréchal Foch – 83000 - TOULON

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres

- TITRE I : Dispositions générales
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

- 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Section II – Conditions de l’occupation du sol

- 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public
- 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux
- 5- Superficie minimale des terrains : Article abrogé depuis l’entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».
- 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9 - Emprise au sol des constructions
- 10 - Hauteur maximale des constructions
- 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement
- 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux , de loisirs, espaces verts et plantations
- 14 – Coefficient d’occupation des sols : Article abrogé depuis l’entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement fixe sur la totalité du territoire de la commune de Signes les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- L'ensemble des législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol et notamment les articles L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les articles R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Les articles du code l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - Les permis de construire
 - Les périmètres de protection visés au articles L112-1 et suivants du code de l'urbanisme
 - Les lotissements
 - Les zones d'aménagement concerté
 - La protection des zones boisées en application du Code forestier réglementant les défrichements.
 - Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
 - Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt, prescrit par arrêté préfectoral du 17 novembre 2003, est en cours d'élaboration lors de son approbation il conviendra de l'annexer au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique.
 - Les dispositions prises aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques : du Code de la construction et de l'habitat, des droits des tiers en application du Code civil.
 - La législation relative aux installations classées ainsi que la loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 sur les carrières.
 - La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et le décret 2007-397 du 22 mars 2007

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'espaces boisés classés.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).
Il fixe les règles applicables à l'intérieur des zones.

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont : UA, UB, UBa, UC, UCa1 et UCa2, UCb, UCc, UE1, UE2, UL, UZA et ses secteurs et UZV et ses secteurs.
- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont : AU1b, AU2a, AU2b.
- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont : A, Aco, Aa, AaCo, Ab, Ah
- **Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V sont : N1, N1co, N1p, N2, N2a, N2co, N2l, N2t, N3, N4, NE1, NE2, Ns

Il comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R 123-11 du Code de l'urbanisme. Ils sont représentés au plan de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.
- des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont représentés aux plans de zonage par un quadrillage orthogonal et cercle, conformément à la légende.
- une zone non « altus tollendi » est instaurée en zone UBa et Ab. Elle implique une réduction de la hauteur des constructions par rapport à la réglementation en vigueur dans ces zones.

Article 4 : Adaptations mineures

En application de l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait aucune incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

Article 5 : Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans par un sinistre est autorisée dans la limite des surfaces de plancher détruites et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone à la double condition que :

- la construction ait été édiflée légalement
- que sa destination au moment du sinistre ne soit pas modifiée

Article 6 : Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En fonction de la surface imperméabilisée et du secteur concerné compris ou pas dans une zone référencée comme inondable dans l'atlas des zones inondables (annexé au présent PLU), il pourra être demandé un dispositif de rétention permettant de lisser le débit de l'eau dans le temps.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

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

les eaux pluviales des toitures

Les eaux pluviales peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute du bâtiment selon la réglementation en vigueur.

Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article 7 : Sites archéologiques

Les extraits de la carte archéologique nationale ainsi que la liste l'accompagnant et figurant en annexe du présent règlement, reflètent l'état de la connaissance au 24 juillet 2009.

Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur la commune de Signes, a été définie une zone archéologique par arrêté préfectoral n°83127-2003 en date du 5 novembre 2003. A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 Bd. du Roi René, 13617 Aix en Provence cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors de cette zone archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, article L 522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Article 8 : Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions...etc. Dans la mesure où elles proposent une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Article 9 : Autorisations de défrichement dans les bois des particuliers

Procédure :

- La demande d'autorisation de défrichement est adressée par tout moyen permettant d'établir date certaine au préfet du département où sont situés les terrains à défricher (Cf. article R 341-1 du Code forestier).

- Conformément au tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement (modifié par le décret n° 2014-118 du 11 février 2014 :
 - Il y a nécessité d'une étude d'impact pour les défrichements d'une superficie totale même fragmentée supérieure ou égale à 25 hectares ;
 - Les défrichements sont soumis à la procédure de «cas par cas» lorsqu'ils portent sur une superficie totale même fragmentée de plus de 0,5 hectare et inférieure à 25 hectares.

Rappel :

«Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre

Article 10 : dispositions applicables aux terrains réservés, aux espaces libres, publics, espaces verts et équipements collectifs de la zone d'activités du Plateau de Signes

DISPOSITIONS GENERALES

En complément des zones d'activités industrielles, commerciales et zones de vie, des espaces collectifs sont prévus.

Ces espaces sont affectés à divers usages, soit qu'ils servent de supports à des équipements indispensables au fonctionnement des zones d'activités, soit qu'ils accompagnent les dispositions techniques, soit qu'ils mettent en valeur le caractère d'une zone ou d'un équipement, et sont tout aussi indispensables à la création du Parc d'Activités.

Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure tels que : station d'épuration, bâtiments destinés au service, poste source, etc.... seront régis par les règles définies dans la zone UZA3.

Les petits équipements de superstructure tels que poste de transfo, répartiteur PTT, etc... pourront être implantés dans les zones non constructibles; sous réserve de justification technique. Dans ce cas, le Maître d'Ouvrage devra prendre en compte les contraintes d'aspect extérieur, de plantations etc..., imposées dans le Parc d'Activités.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les espaces dont il est fait mention ci-dessous sont classés suivant leurs usages.

1. Voirie et parkings
2. Portes d'entrée du Parc d'Activités
3. Services communs
4. Espaces verts
5. Espaces libres publics
6. Station d'épuration
7. Poste source EDF
8. Répartiteurs PTT
9. Les bassins de rétention-infiltration des eaux pluviales

1. Voirie - Entrées du Parc d'Activités :

Les entrées du Parc d'Activités sont constituées

- A l' Ouest, à partir de la RD 2 par l' ESPLANADE Paul Ricard
- A l' Est à partir de la RD 402 par l' ESPLANADE Claude Meiffret

La desserte interne des lots d'activité est constituée par des ALLEES ou RUES directement branchées sur les AVENUES, par des giratoires ou des carrefours en T.

2. Les services communs :

Leur implantation se situe dans le sous-secteur UZV1 qui constitue principalement le Centre de Vie intégrant les services communs collectifs.

3. Les espaces verts :

Les espaces verts communs représentent des espaces protégés qui constituent des noyaux denses sur lesquels les espaces boisés adjacents, situés dans les zones d'activités UZA et UZV, pourront se développer.

4. Les espaces libres publics :

Ils servent de lieux de rassemblement sous forme de placettes et sont implantés principalement dans le sous-secteur UZV3.

5. La station d'épuration :

Située en partie basse du terrain, la station recueillera par gravité les eaux résiduaires du Parc d'Activités.

6. EDF :

La localisation est imposée par l'amenée de la ligne T.H.T
Création d'un poste source dont la superficie est de 1,8 ha. Cet équipement est relié à la Route Départementale RD 402 par une voie qui traverse l'espace vert tampon.

7. PTT :

Un local répartiteur est implanté à proximité des constructions du centre de vie.

8. Bassins de rétention-infiltration des eaux pluviales :

Ils sont implantés en partie basse du terrain, dans les premiers thalwegs naturels. Ces dispositions favorisent la création de végétation.

Article 11 : Risques technologiques

L'ouvrage GRTgaz, situé en bordure de la RD 402 au niveau de la zone d'activités du Plateau de Signes, est susceptible par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

Dans le cadre de l'application du paragraphe 3 de la circulaire n°2006-55 (ou BSEI n°06-254) du 4 août 2006, de l'application des articles L 555-16 et R 555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 modifié, du décret n°2012-615 du 2 mai 2012, des restrictions d'aménagements sont fixées (annexe 6.3 du dossier de PLU) :

- Dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 20 mètres, sont proscrits les Etablissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes),
- Dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 15 mètres, sont proscrits les Etablissements recevant du public de plus de 100 personnes.
- De plus, dans les ELS et les PEL sont proscrits :
 - . Les immeubles de grande hauteur,
 - . Les installations nucléaires de base.
- Dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur la canalisation et de rayon égal à 30 mètres, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.
- Pour les canalisations de diamètre inférieur ou égale au diamètre nominal (DN) 150, les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EHPAD, etc les distances sont étendues :
 - . Les distance des ELS est étendue à celle des PEL
 - . La distance des PEL est étendue à celle des IRE.
 - Enfin, l'article 7 de l'arrêté du 4 août 2006 impose également des règles de densité dans les ELS en fonction de la catégorie d'emplacement (Cf. annexe : fiche déterminant la catégorie d'emplacement des ouvrages).

En vertu des dispositions du code de l'environnement, Livre V - Titre V - Chapitre IV : Tout responsable d'un projet de travaux sur le domaine public comme dans les propriétés privées, doit consulter le «Guichet Unique des réseaux» (télé-service : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une déclaration de projet de travaux.

De même, les exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) doivent consulter également le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Enfin, les canalisations GRTgaz sont assujetties à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées. Le maître d'ouvrage du projet doit tenir compte, dans l'étude de dangers, de l'existence de la canalisation de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur l'ouvrage.

Dispositions applicables à la zone UZA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au périmètre du Parc d'Activités du Plateau de Signes réservé aux activités industrielles, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, **activités commerciales à forte valeur ajoutée liées aux activités existantes**, de loisirs divers **et d'hôtellerie**.

Cette zone est subdivisée en sous-secteurs dont les caractéristiques particulières tiennent compte des contraintes géophysiques et permettent une meilleure adaptation au site.

- les sous-secteurs UZA1.1 et UZA1.2 exposés aux vues lointaines plongeantes, le support végétal est très dégradé.
- les sous-secteurs UZA 2.1 et UZA 2.2 exposés aux vues lointaines plongeantes, possèdent un couvert végétal dense.
- le sous-secteur UZA 3, n'est pas visible et peut recevoir des volumes importants.
- le sous-secteur UZA 4 autour du centre de vie est privilégié. Il sera recommandé d'y implanter des constructions de qualité qui pourront être denses, mais dont le traitement y compris les aménagements extérieurs devront être très soignés.
- le sous-secteur UZA 5, exposé aux vents d'Est devra comporter un ou plusieurs coupe-vent végétal.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZA 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- **Tout type d'habitat n'entrant pas dans la définition de l'article UZA2 ci-après**
- les campings et caravanings, sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions à usage de restauration **ouverte au public**
- **les commerces de détail et les installations précaires de restauration (food trucks, camions pizzas, etc...)**

Article UZA 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- sont autorisées toute occupation et utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UZA.1.
- **les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, à condition d'être intégré dans le bâti principal et ne pas dépasser 80m² de surface de plancher.**
- les établissements industriels classés **pour la protection de l'environnement** soumis à Autorisation, Enregistrement ou Déclaration sous réserve du **respect des règlements en vigueur et dans le cadre de l'autorisation des Services Préfectoraux.**
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et à l'aménagement des abords, à la condition que l'écoulement des eaux superficielles et souterraines soit assuré de façon telle qu'il n'en résulte aucun dommage sur les fonds voisins.
- sont également autorisées toutes constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UZA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voirie :

- les constructions et installations seront desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont l'emprise est définie par le document graphique pour les AVENUES, ESPLANADE, ALLEES, RUES et VOIES PRIVEES ouvertes à la circulation publique.

Accès :

A partir de la voirie de desserte du Parc d'activités, les accès seront aménagés par les acquéreurs, en tenant compte des dégagements nécessaires aux moyens de transports et véhicules prévus pour l'exploitation de leur parcelle.

Pour des raisons de sécurité, dans le cas où les lots sont desservis par une Allée (ou rue) les accès seront limités et réalisés à partir de l'allée (ou rue) et non sur l'avenue, sauf contraintes particulières à démontrer.

Dans le cas de l'existence d'un fossé pluvial, l'entrée des lots devra obligatoirement être busée pour permettre la continuité de l'écoulement pluvial.

Ces accès comprendront au minimum :

- le dégagement latéral permettant de libérer la voirie générale lors de l'accès à la parcelle
- le dégagement longitudinal permettant l'entrée face à la parcelle et le stationnement d'attente.

Pour ces raisons, l'entrée de chaque parcelle devra être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'emprise de la voie, et prévoir un dispositif permettant une bonne visibilité.

Article UZA 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Branchements :

Les parcelles seront desservies en eau de consommation, électricité basse ou moyenne tension, téléphone depuis les réseaux généraux du Parc d'Activités.

Assainissement eaux vannes et résiduaires :

Le réseau général d'assainissement comporte une station de traitement par système d'épuration physico-chimique complété par des bassins d'infiltration.

La charge polluante moyenne journalière des effluents d'un industriel voulant s'installer sur le Parc d'Activités devra être compatible avec le potentiel d'épuration disponible de la station.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter :

- les pointes de débit ou de charge préjudiciables au fonctionnement de la station.
- les rejets d'effluents non conformes aux normes en vigueur et au système d'épuration du Parc d'Activités.

Les acquéreurs auront la charge de la réalisation et de l'entretien d'un système de disconnexion du réseau général d'eau de consommation

Normes des rejets :

Le réseau général d'assainissement jusqu'à la station d'épuration collectera les eaux vannes et résiduaires. Les eaux pluviales sont formellement interdites dans les réseaux

d'assainissement quelles que soient leurs origines (ruissellement, infiltration, rabattement...)
Les rejets seront conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux pluviales :

Le système d'évacuation des eaux pluviales comporte les dispositifs nécessaires à l'infiltration des eaux de ruissellement sur le site (fossés et zones absorbantes).

Dans le cas de l'existence d'un fossé pluvial :

- ✓ l'entrée des lots devra obligatoirement être busée pour permettre la continuité de l'écoulement pluvial.
- ✓ une servitude d'accès de 5m de large minimum doit être laissée pour l'entretien du réseau pluvial.

Les acquéreurs raccorderont leur dispositif de récupération des eaux de ruissellement des toitures et surfaces revêtues, aux fossés jouxtant leurs parcelles.

Ce raccordement sera effectué, pour les parkings de surface de plus de 1000 m² de superficie, par l'intermédiaire d'un bac décanteur séparateur d'hydrocarbure-déboureur dont l'installation incombe à l'acquéreur.

- Pour tout projet d'aménagement ou de construction, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention
- Dans le cas d'un projet ne rentrant pas dans le cadre de l'obligation d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau, le volume de rétention sera d'au minimum 100L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet
- Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cas où le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude définissant les caractéristiques du bassin de rétention commun et prenant en compte l'imperméabilisation des parcelles

Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLU et les règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable, ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Performances énergétiques des bâtiments

Les projets y participeront par leur architecture et la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des couvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ombres portées de plantations caduques périphériques, etc...

Utilisation du fuel-oil :

L'emploi du fuel-oil est proscrit sur le Parc d'Activités à l'exception de celui nécessaire au fonctionnement des groupes électrogènes de secours.

Servitudes particulières :

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol ou aériens. Elles doivent dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour l'entretien.

En ce qui concerne les fossés d'eaux pluviales pouvant être établis en limite ou à l'intérieur des lots, une servitude de passage de 5 mètres de largeur minimum est instaurée pour le passage des engins de maintenance. Cette servitude s'appliquera à raison de 2,50 mètres de part et d'autre de l'axe des fossés formant la ligne divisoire des parcelles. En raison de la morphologie du site les clôtures éventuelles, implantées par les acquéreurs, ne seront pas nécessairement rectilignes et devront respecter le recul minimum imposé.

Article UZA 5 : Superficie minimale des terrains

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UZA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minima à observer pour les constructions est de :

- 50 m par rapport à la limite des voies départementales (RD 2 et RD 402)
 - 25 m par rapport à la limite sur voie des Avenues et Esplanades, à l'exception de l'Avenue de Varsovie
- Toutefois, dans cette bande de 25 m, des dérogations mineures relatives à l'implantation de parkings seront possibles
- pour les parcelles de surface inférieure à 5 000 m² sous réserve d'une étude paysagère sur l'ensemble du lot montrant l'intégration de ces parkings
 - pour les parcelles de surface supérieure à 5 000 m², les locaux à usage de gardiennage diurne du site, d'une surface de plancher de 50 m² maximum, seront autorisés à la condition de respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la voie.
- 5m par rapport à la limite des autres allées ou rues, de l'avenue de Varsovie et son prolongement futur ; et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limite périphérique du Parc d'Activités sont interdites, la marge de recul sera de 5 m minimum.

Pour les autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 m minimum entre les constructions est imposée. Il n'est pas donné d'autres règles particulières que celles répondant aux règles d'hygiène et du Service Départemental d'Incendie et de Secours et celles répondant à la réglementation relative aux établissements classés.

Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- ✓ 50% sur les secteurs UZA1.1 – UZA1.2 – UZA2.1 – UZA2.2 – UZA3– UZA5,
- ✓ 60% sur le secteur UZA4.

Article UZA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement en pied de la façade aval (façade la plus basse) entre l'acrotère et le niveau du sol naturel avant travaux ou le sol fini en cas d'excavation.

- ✓ UZA1.1 = ~~10m~~ 15 m
- ✓ UZA1.2 = ~~8m~~ 15 m
- ✓ UZA2.1 = ~~10m~~ 15 m
- ✓ UZA2.2 = ~~8m~~ 15 m
- ✓ UZA3 = 15 m
- ✓ UZA4 = 10 m
- ✓ UZA5 = 10 m

Une hauteur supplémentaire pourra être autorisée pour les superstructures nécessaires au fonctionnement des activités industrielles.

Enfin, en raison de leur spécificité technique, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la **qualité** de la zone n'en soient pas altérés. Une attention particulière sera portée à la fois sur la qualité architecturale des établissements y compris les annexes et aménagements de détails, **sur l'intégration dans le site de tous ces éléments, et sur le traitement du paysager des abords.**

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation.

Pour ce faire, les projets devront prendre en compte les Fiches de prescriptions et de recommandations paysagères et architecturales – gestion éco-paysagère de l'interface avec l'espace public et qualité urbaine et paysagère de la parcelle. Ces fiches sont intégrées dans le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Paysagères et Architecturales annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains (CPRPA).

BANDE BOISEE - (Fiche n°1)

Les objectifs :

- Offrir une image boisée continue, valorisante pour l'ensemble du Parc d'Activités, spécifique à ce site, en préservant et renforçant un effet de voûte ombragée le long des parcours tout en respectant les règles concernant les risques d'incendie.
- Assurer une certaine unité des façades privatives le long des voies publiques.
- Repousser les zones de stockage en arrière de parcelles dans les zones moins perçues
- Assurer les continuités écologiques des différentes strates au sein du massif boisé de Siou-Blanc. Privilégier les aménagements paysagers conservant la végétation existante.

CLOTURES - (Fiche n°2)

Les objectifs :

- Inscrire les activités économiques dans l'ambiance boisée du massif patrimonial de Siou-Blanc et renforcer cette ambiance le long des voies publiques qui sont très larges en uniformisant les clôtures
- Assurer la protection de l'entreprise tout en valorisant sa façade arborée le long des voies publiques.
- Participer à l'image qualitative de l'entreprise et du Parc d'Activités.
- Les clôtures seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du projet, et seront jointes à la demande de permis de construire.

POINTS D'ACCES - (fiche 3)

Les objectifs :

- Eviter la banalisation des ambiances le long de voies publiques en rendant discrets tous les objets techniques (portails, coffrets électriques, locaux poubelles, etc...) au profit d'une image de qualité.
- Uniformiser le traitement des accès, pour qu'il soit commun à chaque entrée de lot.
- Mutualiser les accès entre parcelles et l'implantation d'un portail avec les équipements techniques.

COMPOSITION ET ORGANISATION DE LA PARCELLE - (fiche n°4)

Les objectifs :

- Intégrer chaque parcelle à la qualité paysagère perçue le long des voies publiques.
- Privilégier l'implantation des ouvrages de qualité en façade de l'espace public, pour permettre une plus grande latitude dans le traitement des espaces techniques en cœur d'îlot moins perçus
- Optimiser la capacité constructible et la fonctionnalité des parcelles.
- Réaliser une opération construction/aménagement adaptée au programme de l'entreprise dans les années à venir.
- Adapter le process de l'entreprise à la parcelle (formes, dimensions, accès, pente, végétation...) et non le contraire.

ESPACES LIBRES REVETUS – traitement des surfaces/gestion des eaux pluviales (fiche n°5)

Les objectifs :

- Eviter les ruissellements en limitant l'imperméabilisation des sols aux strictes prises nécessaires.
- Gérer la gestion de l'assainissement pluvial dans une démarche intégrant aussi les questions paysagères et environnementales.
- Participer à la préservation du sous-sol karstique et de sa nappe phréatique en limitant dans le cadre de l'évolution de l'activité, les surfaces « de pollution » aux surfaces possiblement polluées par des activités existantes.

TERRASSEMENTS – Remblais et déblais - (fiche n°6)

Les objectifs :

- Limiter l'impact des bâtiments et des talus de déblais/remblais en intégrant au maximum le projet (bâtiment et espaces revêtus) dans la pente naturelle du site.
- Respecter le plus possible la végétation naturelle présente et les écoulements d'eau naturels pour une valorisation du projet.
- Optimiser les potentialités du terrain dans la mise en œuvre du projet industriel.
- Limiter les terrassements au strict nécessaire pour le bâtiment afin de conserver au maximum le terrain naturel planté.

PLANTATIONS – (fiche n°7)

Les objectifs :

- Tirer parti de l'ambiance paysagère spécifique au profit de l'image de marque du Parc d'Activités et des entreprises.
- S'insérer dans l'ambiance boisée paysagère du Massif de Siou-Blanc.
- Offrir un cadre de travail apaisant pour le personnel.
- Valoriser toutes les fonctions et usages possibles du végétal : mettre en scène l'accueil, ombrager un parc de stationnement, une façade de bureau, une toiture d'atelier..., rendre lisible les différentes fonctions de la parcelle, créer des effets de masque des composantes les moins valorisantes...

ARCHITECTURE – Volumétrie et Façades (fiche n°8)

Les objectifs :

- Intégrer les bâtiments dans l'ambiance boisée du Massif de Siou-Blanc.
- Fabriquer un paysage architectural commun sur l'ensemble des 240ha, au profit d'une image de marque qualitative et spécifique au Parc d'Activités, qui profitera à chacune des entreprises.
- Privilégier une simplicité architecturale s'intégrant à l'ensemble des composantes du projet.

TRAITEMENT DES TOITURES – (fiche n°9)

Les objectifs :

- Intégrer les toitures dans le grand paysage du Massif boisé de Siou-Blanc.
- Valoriser les surfaces de toiture si elles sont visibles de l'espace public pour les utiliser pour participer aux démarches HQE et BDM.

ARCHITECTURE DURABLE ET BIODIVERSITE – (fiche n°10)

Les objectifs :

- Inciter l'entreprise à être actrice de la transition environnementale et énergétique.
- Participer collectivement aux démarches qualité en cours, portées par la Région et le Département du Var.
- Réduire les coûts environnementaux des phases de construction et de fonctionnement.
- Réduire les factures énergétiques pour l'entreprise.

Article UZA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues», les aires de manœuvre, doivent se situer en dehors des voies publiques sur des emplacements réservés à cet effet à l'intérieur de chaque parcelle.

Le nombre minimum des places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot, devra correspondre aux besoins des installations et activités.

- pour les activités ouvertes au public et pour les bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher
- pour les constructions industrielles, entrepôts et commerce de gros : 1,2 place par emploi, **avec un minimum de 5 places.**

A ces surfaces réservées pour le stationnement des véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

Il est interdit à tout véhicule et deux roues de stationner sur les voies du Parc d'Activités.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé **en fonction de la réglementation en vigueur et des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants ; avec un minimum 1 place PMR par lot.**

Article UZA13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du 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.

Prescription d'ordre général :

Une des motivations de la création de ce Parc d'Activités étant la possibilité d'implanter des constructions industrielles dans un site boisé. Il y a lieu de conserver et développer avec soin la végétation située en dehors des zones construites.

Il est interdit de procéder aux coupes de bois et au débroussaillage sans discernement; des essences telles que : alisier torminal, chêne pubescent, sorbier domestique, seront conservées.

Les essences rares à protéger absolument sont : alisier blanc, érable à feuilles d'obier.

Le couvert végétal des thalwegs sera maintenu.

Dans toutes les bandes inconstructibles entre les voies et les bâtiments découlant de l'application de l'article UZA.6, les parties boisées existantes devront être maintenues. Dans les parties déboisées il y aura lieu de replanter des arbres de hautes futaies pour assurer un écran végétal dense de qualité.

Ces plantations devront s'inspirer des éléments contenus dans la fiche n°7 PLANTATIONS figurant dans le Cahier des Prescriptions et de Recommandations Paysagères annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Prescriptions d'ordre particulier :

- en partie Nord des sous-secteurs UZA1.2, UZA2.2 aménagement des haies dense, haute futaie coupe-vue.
- sous-secteur UZA.5, aménagement d'un ou plusieurs coupe-vent d'une largeur de 40 m environ perpendiculairement à la direction du vent d'Est et ce en fonction de la parcellisation
- les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un sujet pour deux emplacements. Ces plantations seront disposées sans alignement, de façon à respecter le côté naturel du boisement.
- les aires de stockage devront être entourées de haies denses
- les plantations dans les parties libres de toute occupation devront être traitées sous forme de bosquets à raison d'un minimum de 15% de la surface du lot.

Article UZ A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Dispositions applicables à la zone UZV (centre de vie)

Caractère de la zone :

Cette zone a pour vocation de rassembler tous les services communs qui sont nécessaires au bon fonctionnement et à la gestion d'un Parc d'Activités. Elle représente le cœur de la zone et deviendra un lieu d'identification et de rassemblement.

Pour assurer un équilibre entre les services liés principalement à la vie du Parc d'activités mais pas exclusivement une répartition d'implantation en plusieurs lieux est proposée.

Cette zone est subdivisée en sous-secteurs :

- Le sous-secteur UZV1 recevra les services d'accueil, services de vente, services administratifs, PTT, douanes, médecine du travail, garderie-crèche, la gestion du parc avec ses ateliers, les locaux propres à l'aménageur, des bureaux divers **et un logement de service liées aux activités du sous-secteur UZV1, des équipements de restauration et d'hôtellerie, ainsi que des bâtiments recevant des activités sportives....**
- Le sous-secteur UZV2 recevra plus particulièrement des équipements d'hôtellerie, de résidence hôtelière, de sport, de loisirs et de services.
- Les sous-secteurs UZV3 recevront **des infrastructures légères** pour équipements de services divers tels que restauration rapide, petits commerces **avec transformation**, station-service, terrain de jeux et de détente, **bâtiments recevant des activités sportives, aires de stationnement poids lourds et équipements connexes (station-service, sanitaires, espaces de repos...)** liés aux activités du Parc d'Activités.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZV 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- **Tout type d'habitat n'entrant pas dans la définition de l'article UZV2 ci-après**
- les campings et caravanings, sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

Article UZV 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- est autorisée toute occupation et utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UZV.1,
- **un logement de service lié aux activités du sous-secteur UZV1 à condition d'être intégré dans le bâti principal et de ne pas dépasser 80m² de surface de plancher.**
- les établissements industriels classés **pour la protection de l'environnement soumis à Autorisation, Enregistrement ou Déclaration sous réserve du respect des règlements en vigueur et de l'autorisation des Services Préfectoraux.**
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de construction et à l'aménagement des abords à la condition que l'écoulement des eaux superficielles et souterraines soit assuré de façon telle qu'il n'en résulte aucun dommage sur les fonds voisins.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UZV 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voirie :

- les constructions et installations seront desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont l'emprise est définie dans le document graphique pour les Avenues, Allées ou Rues.

Accès :

A partir de la voirie de desserte de la zone, les accès seront aménagés par les acquéreurs, en tenant compte des dégagements nécessaires aux véhicules prévus pour l'exploitation de leur parcelle.

Pour des raisons de sécurité, dans le cas où les lots sont desservis par une Allée (ou rue) les accès seront limités et réalisés à partir de l'allée (ou rue) et non sur l'avenue.

Dans le cas de l'existence d'un fossé pluvial, l'entrée du lot devra obligatoirement être busée pour permettre la continuité de l'écoulement pluvial.

Article UZV 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Branchements :

Les parcelles seront desservies en eau de consommation, électricité basse ou moyenne tension, téléphone, en limite de lot depuis les réseaux généraux du Parc d'Activités jusqu'aux édicules types mis en place. Les organes de détente et de comptage seront installés par les acquéreurs. Dans le cas d'une puissance électrique égale ou supérieure à 250 KVA les acquéreurs seront desservis en moyenne tension et prendront en charge le poste de transformation MT/BT de type privé. Au-dessous de cette puissance, les raccordements seront effectués en basse-tension.

Assainissement eaux vannes et résiduaire :

Le réseau général d'assainissement comporte une station de traitement par système d'épuration biologique qui collecte les eaux vannes et résiduaire, chaque parcelle devra être raccordée à ce réseau général et tenir compte des normes de rejets conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les installations de restauration les raccordements des eaux usées seront obligatoirement effectués après interposition de bacs à graisse et séparateur de fécules à installer par les acquéreurs.

Assainissement eaux pluviales :

Le système d'évacuation des eaux pluviales comporte les dispositifs nécessaires à l'infiltration des eaux de ruissellement sur le site (fossés et zones absorbantes).

Les acquéreurs raccorderont leur dispositif de récupération des eaux de ruissellement des toitures et surfaces revêtues, aux fossés jouxtant leurs parcelles.

Ce raccordement sera effectué, pour les parkings de surface de plus de 1000 m² de superficie, par l'intermédiaire d'un bac décanteur séparateur d'hydrocarbure-débourdeur dont l'installation incombe à l'acquéreur.

- Pour tout projet d'aménagement ou de construction, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention

- Dans le cas d'un projet ne rentrant pas dans le cadre de l'obligation d'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau, le volume de rétention sera d'au minimum 100L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet
- Cette disposition ne s'appliquera pas dans le cas où le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude définissant les caractéristiques du bassin de rétention commun et prenant en compte l'imperméabilisation des parcelles

Utilisation du fuel-oil :

L'emploi du fuel-oil est proscrit sur le Parc d'Activités à l'exception du fuel-oil nécessaire au fonctionnement des groupes électrogènes de secours.

Servitudes particulières :

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol ou aériens. Elles doivent dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour l'entretien.

Article UZV 5 : Superficie minimale des terrains

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Article UZV 6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les secteurs UZV2 et UZV3 :

- 50 m par rapport à la limite des voies départementales (RD 2 et RD 402)
- 25 m par rapport à la limite sur voies des Avenues et Esplanades,
- 5m par rapport à la limite des autres voies, allées, rues,

Pour le sous-secteur UZV1 l'implantation des constructions devra respecter l'ancrage prévu sur le document graphique afin de protéger les ouvertures visuelles sur l'espace vert central.

Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les sous-secteurs UZV2 et UZV3, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments, au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 m. (H/2 mini 5m)

Pour le sous-secteur UZV1 qui est assujetti à une obligation d'ancrage figurant sur le document graphique, ces dispositions sont sans objet.

Enfin, en raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 m minimum entre les constructions est imposée.

Il n'est pas donné d'autres règles particulières que celles répondant aux règles d'hygiène et du Service départemental d'incendie et de secours.

En raison de leur spécificité technique, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- UZV1 : 75 %
- UZV2 : 30 %
- UZV3 : 20 %

Article UZV 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement en pied de la façade entre l'acrotère et le niveau du sol naturel avant travaux ou le sol fini en cas d'excavation.

- UZV1 = 10 m
- UZV2 = 9 m
- UZV3 = 6 m

En raison de leur spécificité technique, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la **qualité** de la zone n'en soient pas altérés. Une attention particulière sera portée à la fois sur la qualité architecturale des établissements y compris les annexes et aménagements de détails, et sur l'intégration dans le site de tous ces éléments.

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation.

Pour ce faire, les projets devront prendre en compte les Fiches de prescriptions et de recommandations paysagères et architecturales – gestion éco-paysagère de l'interface avec l'espace public et qualité urbaine et paysagère de la parcelle. Ces fiches sont intégrées dans le Cahier de Prescriptions et de Recommandations Paysagères et Architecturales annexé au Cahier des Charges de Cession des Terrains (CPRPA).

BANDE BOISEE - (Fiche n°1)

Les objectifs :

- Offrir une image boisée continue, valorisante pour l'ensemble du Parc d'Activités, spécifique à ce site, en préservant et renforçant un effet de voûte ombragée le long des parcours tout en respectant les règles concernant les risques d'incendie.
- Assurer une certaine unité des façades privatives le long des voies publiques.
- Repousser les zones de stockage en arrière de parcelles dans les zones moins perçues
- Assurer les continuités écologiques des différentes strates au sein du massif boisé de Siou-Blanc. Privilégier les aménagements paysagers conservant la végétation existante.

CLOTURES - (Fiche n°2)

Les objectifs :

- Inscrire les activités économiques dans l'ambiance boisée du massif patrimonial de Siou-Blanc et renforcer cette ambiance le long des voies publiques qui sont très larges en uniformisant les clôtures
- Assurer la protection de l'entreprise tout en valorisant sa façade arborée le long des voies publiques.
- Participer à l'image qualitative de l'entreprise et du Parc d'Activités.
- Les clôtures seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du projet, et seront jointes à la demande de permis de construire.

POINTS D'ACCES - (fiche 3)

Les objectifs :

- Eviter la banalisation des ambiances le long de voies publiques en rendant discrets tous les objets techniques (portails, coffrets électriques, locaux poubelles, etc...) au profit d'une image de qualité.
- Uniformiser le traitement des accès, pour qu'il soit commun à chaque entrée de lot.
- Mutualiser les accès entre parcelles et l'implantation d'un portail avec les équipements techniques.

COMPOSITION ET ORGANISATION DE LA PARCELLE - (fiche n°4)

Les objectifs :

- Intégrer chaque parcelle à la qualité paysagère perçue le long des voies publiques.
- Privilégier l'implantation des ouvrages de qualité en façade de l'espace public, pour permettre une plus grande latitude dans le traitement des espaces techniques en cœur d'îlot moins perçus
- Optimiser la capacité constructible et la fonctionnalité des parcelles.
- Réaliser une opération construction/aménagement adaptée au programme de l'entreprise dans les années à venir.
- Adapter le process de l'entreprise à la parcelle (formes, dimensions, accès, pente, végétation...) et non le contraire.

ESPACES LIBRES REVETUS – traitement des surfaces/gestion des eaux pluviales (fiche n°5)

Les objectifs :

- Eviter les ruissellements en limitant l'imperméabilisation des sols aux strictes prises nécessaires.
- Gérer la gestion de l'assainissement pluvial dans une démarche intégrant aussi les questions paysagères et environnementales.
- Participer à la préservation du sous-sol karstique et de sa nappe phréatique en limitant dans le cadre de l'évolution de l'activité, les surfaces « de pollution » aux surfaces possiblement polluées par des activités existantes.

TERRASSEMENTS – Remblais et déblais - (fiche n°6)

Les objectifs :

- Limiter l'impact des bâtiments et des talus de déblais/remblais en intégrant au maximum le projet (bâtiment et espaces revêtus) dans la pente naturelle du site.
- Respecter le plus possible la végétation naturelle présente et les écoulements d'eau naturels pour une valorisation du projet.
- Optimiser les potentialités du terrain dans la mise en œuvre du projet industriel.
- Limiter les terrassements au strict nécessaire pour le bâtiment afin de conserver au maximum le terrain naturel planté.

PLANTATIONS – (fiche n°7)

Les objectifs :

- Tirer parti de l'ambiance paysagère spécifique au profit de l'image de marque du Parc d'Activités et des entreprises.
- S'insérer dans l'ambiance boisée paysagère du Massif de Siou-Blanc.
- Offrir un cadre de travail apaisant pour le personnel.
- Valoriser toutes les fonctions et usages possibles du végétal : mettre en scène l'accueil, ombrager un parc de stationnement, une façade de bureau, une toiture d'atelier..., rendre lisible les différentes fonctions de la parcelle, créer des effets de masque des composantes les moins valorisantes...

ARCHITECTURE – Volumétrie et Façades (fiche n°8)

Les objectifs :

- Intégrer les bâtiments dans l'ambiance boisée du Massif de Siou-Blanc.
- Fabriquer un paysage architectural spécifique au Centre de Vie, au profit d'une image de marque qualitative qui servira de repère.

TRAITEMENT DES TOITURES – (fiche n°9)

Les objectifs :

- Intégrer les toitures dans le grand paysage du Massif boisé de Siou-Blanc.
- Valoriser les surfaces de toiture si elles sont visibles de l'espace public pour les utiliser pour participer aux démarches HQE et BDM.

ARCHITECTURE DURABLE ET BIODIVERSITE – (fiche n°10)

Les objectifs :

- Inciter l'entreprise à être actrice de la transition environnementale et énergétique.
- Participer collectivement aux démarches qualité en cours, portées par la Région et le Département du Var.
- Réduire les coûts environnementaux des phases de construction et de fonctionnement.
- Réduire les factures énergétiques pour l'entreprise.

Article UZV 12: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues», les aires de manœuvre doivent se situer en dehors des voies publiques sur des emplacements réservés à cet effet à l'intérieur de chaque parcelle.

Le nombre de places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot, devra correspondre aux besoins des services communs et diverses activités, avec un minimum de :

- pour les bureaux : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher
- pour les équipements hôteliers et de restauration : 1 place pour 10 m2 de restauration plus une place par chambre
- pour les équipements de restauration rapide, toutes les aires de stationnement recevront un traitement paysager.

Les aires de stationnement poids lourds et celles des véhicules légers de capacité supérieure à 1 000 places, recevront un revêtement étanche raccordé à des bacs séparateurs d'hydrocarbures, décanteurs-débourbeurs.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé **en fonction de la réglementation en vigueur et des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants ; avec un minimum 1 place PMR par lot.**

Article UZV 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par les articles du 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.

- les sous-secteurs UZV1, UZV2 et UZV3, localisés aux différents carrefours du Parc d'activités, représentent l'image de la zone et à ce titre, la conservation de certaines plantations existantes ou le traitement des espaces libres restent une priorité.
 - ce traitement variera selon les sous-secteurs comme suit.
 - les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

UZV1

Cette zone est assujettie à une obligation d'ancrage tel que défini sur le document graphique, et le caractère des espaces non bâtis sera urbain. Les plantations seront choisies pour qu'elles s'intègrent dans des aménagements minéraux et aquatiques tels que : bassin, jeux d'eaux, placette, escalier, piétonnier, mobilier urbain.

UZV2

Dans cette zone située dans un espace où le terrain est en déclivité, il est demandé de limiter le plus possible les affouillements et les remblais.

Du fait que ce site est également recouvert d'une végétation dense, les espaces verts d'accompagnement devront présenter un caractère naturel dans leur composition et le choix des essences des divers plants.

Sur l'ensemble de cette zone, 60% de la superficie sera conservée en espaces verts (existants ou créés).

UZV3

Chaque zone UZV3 fera l'objet d'une étude particulière d'aménagement paysager, présentée à l'appui de la demande de permis construire, **et devra tenir compte des prescriptions et recommandations du CPRA**

Les zones auront une grande valeur paysagère et conduiront à introduire des espèces végétales nouvelles et à créer au besoin des réseaux d'arrosage appropriés. Les bandes inconstructibles mentionnées à l'article UZV.6, devront recevoir des plants de hautes futaies pour assurer un écran végétal dense de qualité.

Ces zones pourront être découpées en plusieurs lots, et les accès de chaque lot, étudiés en fonction de la topographie et de la végétation existante afin de préserver au maximum les plantations existantes.

Article UZV 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».