VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

DIRECTION GENERALE
DES SERVICES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2022

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
29	23	28

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT TROIS NOVEMBRE à 18 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de BORMES LES MIMOSAS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur François ARIZZI, Maire de BORMES LES MIMOSAS.

Date de la convocation du Conseil Municipal : **le 17 novembre 2022.**

PRESENTS : **M. François ARIZZI, Mme Magali TROPINI, M. Jérôme MASSOLINI, Mme Isabelle CANONNE, M. Daniel MONIER, Mme Catherine CASELLATO, M. Michel GONZALEZ, Mme Gisèle FERNANDEZ, Mme Véronique PIERRE, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Irène ROMBAUT, M. Aurélien MOIGNARD, M. Christophe COURME, Mme Ludivine MARTINS, M. Bertrand NARGAUD, M. André DENIS. Gilbert COURME, Mme Sandrine EMERIC, M. Dominique RENAULT, Mme Isabelle BONNET, Mme Magali OUILLON, M. Claude BONACORSI, M. Arnaud LACOMBLEZ**

POUVOIRS :

Mme Geneviève RE à Mme Gisèle FERNANDEZ
Mme Christine MAUPEU-LAUFERON à M. François ARIZZI
Mme Pascale MAZZOCCHI à Mme Catherine CASELLATO
M. Gauthier PETILLION à M. Jérôme MASSOLINI
M. Olivier CAREL à M. Arnaud LACOMBLEZ

ABSENT :

M. Philippe CRIPPA

FA/GF/VA/MH – N°2022/11/236 - OBJET : DELIBERATION RETIRANT LA DECISION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION DU 8 JUIN 2022 EN CE QU'ELLE APPROUVE LE REGLEMENT DE LA ZONE NL ET APPROBATION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) A L'EXCLUSION DES EVOLUTIONS RELATIVES A LA ZONE NL

Rapporteur : Mme Gisèle FERNANDEZ

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-41 à L153-44 ;

Vu le PLU de la commune de Bormes-les-Mimosas approuvé le **28 mars 2011 ;**

Vu la modification n°1 du PLU approuvée le **17 décembre 2015 ;**

Vu la modification n°2 du PLU approuvée le **19 décembre 2019 ;**

Vu la délibération du **3 février 2021**, engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du **19 janvier 2022** dispensant la procédure de modification n°3 du PLU d'évaluation environnementale ;

Vu l'avis favorable tacite de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du **6 décembre 2021** ;

Vu l'avis du Préfet en date du **28 janvier 2022** ;

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

VILLE DE BORMES LES MIMOSAS

Délibération n°2022/11/236 (suite)

Vu les avis des personnes publiques associées suivantes :

- La Chambre d'Agriculture du Var, avis émis les **10 décembre 2021** et **31 janvier 2022** ;
- La Chambre des Métiers, avis émis le **24 février 2022** ;
- La Communauté de Communes Méditerranée Portes des Maures, avis émis le **28 janvier 2022**;
- Le Département, avis émis le **28 janvier 2022**;
- L'Institut National des Appellations d'Origine, avis émis le **11 janvier 2022** ;
- La commune limitrophe de La Môle, avis émis le **9 décembre 2021.**

Vu l'absence d'observation des autres Personnes Publiques Associées à la procédure de modification n°3 du PLU ;

Vu la concertation préalable réalisée en mairie avec le livre blanc mis à disposition du public à l'accueil de la mairie, l'adresse email mise à disposition, les parutions effectuées dans la presse (le 15 février 2021 dans Var matin, et en janvier 2022 dans la gazette municipale), et la mise en ligne du dossier sur le site internet communal, dont le bilan est apparu positif ;

Vu l'ordonnance n°E21000075/83 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Christian MICHEL en qualité de commissaire enquêtrice, en date du **20 janvier 2022** ;

Vu l'arrêté municipal n°2022/0022-URB du **27 janvier 2022** prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°3 du PLU,

Vu le projet de modification n°3 de droit commun du PLU mis à disposition du public lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du **22 février 2022** au **24 mars 2022.**

Vu le procès-verbal de synthèse des observations rédigé par le commissaire enquêteur et les réponses apportées par la commune à ces observations, en date du **31 mars 2022** ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur, ses conclusions et avis motivés remis à la commune le **25 avril 2022** ;

Vu **l'avis favorable** du commissaire enquêteur, sans réserves ni recommandations.

Vu la prise en compte des observations du Département demandant de compléter les articles relatifs aux pistes cyclables, les articles traitant des reculs des portails, les accès et les plantations de la zone UE, et les emplacements réservés au bénéfice du Département notamment ceux liés au carrefour du Niel ;

Vu la prise en compte des observations de la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures demandant de compléter les articles de la zone Nde ;

Vu la prise en compte des observations du Préfet demandant d'ajouter un échéancier sur les planches des OAP, de compléter les articles traitant du stationnement en cas de réalisation de logement social, et vu les réponses apportées dans l'exposé des motifs à la suppression des emplacements réservés ;

Vu la prise en compte des remarques du public, tant que celles-ci puissent s'intégrer dans la procédure de modification de droit commun, et des observations du commissaire enquêteur, reprise dans le PV et actées par la commune, telles que les remarques de formes, de corrections d'emplacements réservés, d'erreur de plume concernant l'infiltration des eaux pluviales, de précisions facilitant l'instruction, d'ajouts d'Espaces Verts Protégés, de compléments apportés sur la qualité des clôtures, la largeur des voies, et sur les règles de prospect (hauteur, limites), de précisions apportées sur la gestion du stationnement afin de le favoriser en souterrain et

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

en RDC, de repositionnement de polygones d'emprise, sans modification de surface, à Cap Bénat et Gaou Bénat, et enfin, vu les précisions règlementaires ajoutées en zone Uf lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de distinguer les limites latérales des limites de fond de parcelle.

Vu le courrier du Préfet daté du 11 février 2022 mettant en demeure la commune de Bormes-les-Mimosas de mettre à jour la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Vu la délibération du **8 juin 2022** approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le courrier du Préfet du VAR en date du **5 aout 2022** au titre du contrôle de légalité et valant recours gracieux.

Vu la réponse au recours gracieux de la commune de Bormes-les-Mimosas adressée au Préfet en date du **26 septembre 2022.**

CONSIDERANT

Considérant que les possibilités offertes par la modification n°3 du PLU concernant les constructions existantes situées en secteur NL (projet de piscines, annexes et abris de jardin) ne peuvent être autorisées puisque l'urbanisation diffuse du secteur NL est considéré en espace remarquable à préserver au titre des articles L.121-23 à 26 et R.121-4 à 6 du code de l'urbanisme.

Considérant, qu'il convient de délibérer sur le retrait de la décision du 8 juin 2022 en ce qu'elle approuve un nouveau règlement pour le secteur NL.

Considérant que cette même délibération peut emporter une nouvelle approbation de la modification n°3 du PLU à l'exclusion des évolutions relatives au secteur NL.

Considérant que le dossier de modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Bormes-les-Mimosas, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, a été modifié en reprenant la rédaction antérieure de l'article dédié à la zone NL du règlement.

Considérant que le dossier de modification n°3 est prêt à être approuvé dans la mesure où le dossier a été amendé suite au recours gracieux, aux observations retenues des Personnes Publiques Associées, du rapport d'enquête et de la mise en demeure du Préfet de mettre à jour la liste des SUP.

Il convient que le Conseil Municipal délibère pour retirer la décision du 8 juin 2022 et adopter à nouveau la modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme en excluant les évolutions règlementaires relatives au secteur NL.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu le rapport de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

DECIDE

DE RETIRER la décision d'approbation de la modification n°3 du PLU du 8 juin 2022 en ce qu'elle approuve un nouveau règlement pour le secteur NL.

D'APPROUVER le dossier de modification n°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Bormes-les-Mimosas tel qu'il est annexé à la présente délibération, dans lequel la rédaction antérieure de l'article dédié au secteur NL a été reprise.

DE PRECISER que cette délibération sera transmise

- au Préfet du Département du Var,

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

Délibération n°2022/11/236 (suite)

- au Président du Conseil Régional PACA,
- au Président du Conseil Départemental du Var,
- au Président de de la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures,
- au Président du Syndicat Mixte Provence Méditerranée compétent en matière de SCOT,
- au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Département du Var,
- au Président de la Chambre des Métiers du Département du Var,
- au Président de la Chambre d'Agriculture du Département du Var,
- au président de l'institut national des appellations de l'origine et de la qualité,
- au président du centre national de la propriété forestière,
- au président du Parc national de Port Cros,
- au président de la section régionale de la conchyliculture,
- aux Maires des communes limitrophes : La Londe, Collobrières, La Môle et Le Lavandou,

DE PRECISER que le dossier de modification n°3 de droit commun du PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture ;

DE PRECISER que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant un mois ;
- la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

VOTE : **MAJORITE (26 POUR – 2 CONTRE)**

POUR (27) : M. François ARIZZI, Mme Magali TROPINI, M. Jérôme MASSOLINI, Mme Isabelle CANONNE, M. Daniel MONIER, Mme Catherine CASELLATO, M. Michel GONZALEZ, Mme Gisèle FERNANDEZ, Mme Véronique PIERRE, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Irène ROMBAUT, M. Aurélien MOIGNARD, Mme Geneviève RE, M. Christophe COURME, Mme Ludivine MARTINS, M. Bertrand NARGAUD, Mme Christine MAUPEU-LAUFERON, M. André DENIS, Mme Pascale MAZZOCCHI, M. Gilbert COURME, Mme Sandrine EMERIC, M. Dominique RENAULT, Mme Isabelle BONNET, M. Gauthier PETILLION, Mme Magali OUILLON, M. Claude BONACORSI

CONTRE (2) : M. Olivier CAREL, M. Arnaud LACOMBLEZ

Pour extrait conforme,

Le Maire

MAIRIE DE BORMES LES MIMOSAS * 83230 *

François ARIZZI

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours près le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication, à la suite de sa transmission au représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Commune de Bormes-les-Mimosas

PLU

Modification n°3 de droit commun du Plan Local de l'Urbanisme

Règlement

P.O.S. *(hors site classé Bénat)* *approuvé le 23/03/1994*		**P.L.U.** **approuvé le 28/03/2011**	
Révisions partielles	***Modification P.O.S.***	**Révision P.L.U.**	**Modification P.L.U.**
N°1 : 16.11.1999	*N°1 : 22.06.1994*		**N1 :** 17/12/2015
N°2 : 08.06.2000	*N°2 : 25.04.1996*		**N2 :** 19/12/2019
	N°3 : 27.06.1996		**N3 :** 23/11/2022
Révision d'urgence	*N°4 : 06.02.1997*		
N°1 : 03.02.2003	*N°5 : 24.06.1997*		
Révision simplifiée	*N°6 : 20.10.1997*		
N°1 : 14.12.2009	*N°7 : 11.12.1997*		
	N°8 : 03.12.1998		
Mises à jour P.O.S.	*N°9 : 29.06.1999*	**Mise à jour P.L.U.**	
N°1 : 17.06.1994	*N°10 : 28.03.2000*	**N°1 :** 16/09/2014	
N°2 : 23.12.1994	*N°11 : 08.06.2000*		
N°3 : 15.01.1997	*N°12 : 14.03.2005*		
N°4 : 12.09.2000	*N°13 : 14.09.2006*		
N°5 : 23.03.2001			

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales. 3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines. 28
Zone UA 29
Zone UB 39
Zone UC 49
Zone UD 58
Zone UE 69
Zone UF 77
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones À Urbaniser. 89
Zone 1AUA 90
Zone 1AUB 97
Zone 1AUE 104
Zone 2AUT 111
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone Agricole. 115
Zone A 116
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières. 122
Zone N 123
Annexes. 132
Annexe 1. 133
Annexe 6. 134
Annexe 10. 135
Annexe 16 - Exploitation agricole 137
Annexe 17 - Cahiers des prescriptions architecturales. 138
Annexe 18 - Charte des devantures commerciales. 160
Annexe 19-a - Arrêté prefectoral sur le débroussaillement 166
Annexe 19-b - Arrêté prefectoral : PPRIF 175
Annexe 20 - Prescriptions relatives aux clôtures 183
Lexique, terminologie et Croquis explicatifs. 213

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Titre 1 : Dispositions générales.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 1 : Champ d'application territorial du plan.

- Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bormes-les-Mimosas, à l'exclusion du secteur comprenant les lieux-dits Bastide-Neuve, Ginget, Qeirade, Velo de Barque et Saint Pons, dont le zonage a été annulé par arrêt de la Cour Administrative d'Appel le 31/07/2014.

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

- Conformément aux dispositions des articles L152-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :
- Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) et les documents graphiques (zonage) du PLU.
- Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.
- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :
  - → Aux périmètres visés aux articles R151-52 et R151-53 (périmètre de sites classé et inscrit, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
  - → Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
  - → Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
  - → Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
  - → Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique...
- Il est rappelé qu'en application de l'article R111-33 du Code de l'urbanisme, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
  - → Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles. L. 422-1 et L 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
  - → Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
  - → Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
  - → Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 m autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Accusé de réception préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 3 : Division du territoire en zones.

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :
  - → Zones urbaines : dites « zones U », auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :
    - ↳ la zone UA avec trois secteurs : UAa, UAb, UAh ;
    - ↳ la zone UB avec deux secteurs : UBa et UBb2 ;
    - ↳ la zone UC avec trois secteurs : UCa, UCb, UCg ;
    - ↳ la zone UD avec cinq secteurs : UDa, UDb, UDc, UDe, Udf ;
    - ↳ la zone UE avec un secteur Uem ;
    - ↳ la zone UF.
  - → Zones à urbaniser : dites « zones AU », qui font l'objet des dispositions du titre III, sont:
    - ↳ la zone 1 AUA ;
    - ↳ la zone 1AUB ;
    - ↳ la zone 1AUE ;
    - ↳ la zone 2AUT.
  - → Zone agricole : dite « zone A » qui fait l'objet du titre IV, est :
    - ↳ la zone A avec un secteur Ai.
  - → Zone naturelle : dite « zone N » fait l'objet titre V. Elle comporte treize secteurs :
    - ↳ le secteur Nb ;
    - ↳ le secteur Nc ;
    - ↳ le secteur Nca ;
    - ↳ le secteur Ncl ;
    - ↳ le secteur Ncv ;
    - ↳ le secteur Nd ;
    - ↳ le secteur Nde ;
    - ↳ le secteur Nf ;
    - ↳ le secteur Ng ;
    - ↳ le secteur Ngv ;
    - ↳ le secteur Nl ;
    - ↳ le secteur Nm ;
    - ↳ le secteur Nn

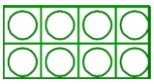
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

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

  → Les zones de risques au titre du R151-31

  → Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux programmes de logements et aux espaces verts (L151-41);

  → Les espaces boisés classés définis à l'article L113-1 définis par la trame ci-contre ;



  → Les emplacements réservés en application du b de l'article L151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

  → Les périmètres de mixité sociale définis au titre du L151-41;

  → Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique préservés au titre du L151-19 ;

  → les zones non aedificandi, définies par la trame ci-contre ;

  → les espaces verts protégés, éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, définis par la trame ci-contre, doivent être constitués d'espèces adaptées au climat méditerranéen mêlant strates arborées, arbustives et herbacées sempervirents ;

  → Les marges de recul de la RD 98.

  → Des périmètres de hauteurs différenciées.

Article 4 : Rappel des procédures.

- Par DCM du 06/11/2007, sur l'ensemble de la commune est soumise à déclaration préalable l'édification de clôture telle que définie par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Par DCM du 06/11/2007, sur l'ensemble de la commune le permis de démolir est applicable.
- Les travaux, installations et aménagements tels que définis aux articles R. 421-2, R.421-19 ou R. 421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les constructions telles que définies à l'article R.421-5 du Code de l'urbanisme sont dispensées de toutes formalités sous réserve de respecter les durées indiquées.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 131-10 du Code Forestier.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 5 : Adaptations mineures – dérogations.

- En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci- après.
- Malgré ces dispositions, nonobstant le point 1 ci-avant, et en application des 4èmes et 5ème alinéas de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
  - → la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - → la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Article 6 : Reconstruction de bâtiments.

- En application de l'article L111-15:
  - → la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
  - → peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 7 : Constructions non conformes.

- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
  - → Arrêt SEKLER n° 79530 du 27 mai 1988 et CE 3 mai 2002 Cardon req. n° 182508 : « une construction existante qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme locale ne peut faire l'objet d'un permis de construire modificatif que si, d'une part, les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou si, d'autre part, ils sont étrangers à ces dispositions. » Ainsi, la non-conformité d'une construction existante à une règle du POS/PLU édictée postérieurement ne fait pas obstacle à la délivrance d'une nouvelle autorisation.

Article 8 : Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

- En application de l'article R. 151-21 troisième alinéa du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
- Le règlement du PLU ne s'y oppose pas, l'article R151-21 troisième alinéa s'applique au territoire de Bormes-les-Mimosas.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 9 : Règles d'urbanisme applicables aux lotissements.

- En application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 201 4-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6 du code de l'urbanisme.

Article 10 :

- Supprimé.

Article 11 : Marges de recul.

- Le long des cours d'eau non domaniaux, ruisseaux et fonds de vallon - y compris les canaux :
  - → Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de :
    - ↳ 20 mètres à partir de l'axe du Batailler ;
    - ↳ 8 mètres à partir de l'axe du Castellan et de la Vieille ;
    - ↳ 5 mètres à partir de l'axe des autres cours d'eau, des fonds de vallon ou des canaux ;
    - ↳ 2 mètres à partir de l'axe des fossés de colature.
    - ↳ Des reculs différents peuvent être admis ou imposés selon les conclusions d'une étude hydraulique spécifique.
  - → À l'intérieur desdites marges de recul :
    - ↳ toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux ;
    - ↳ à l'exception des voiries, des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.
    - ↳ Les piscines non couvertes sont autorisées dans la marge de recul mais doivent respecter un recul de minimum 5 mètres depuis l'axe des cours d'eau, fonds de vallon, canaux ou fossés, sous réserve des circonstances locales.
- En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Article 12 : Ouvrages techniques.

- Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à destination d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.

Article 13 : Constructions en sous-sol.

- Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
  → de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
  → de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité de la nappe phréatique.
- Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer le sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

Article 14 : Affouillements et exhaussements du sol, plantations.

- Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les murs de soutènement et talus seront réalisés en pierres locales appareillées ou recevront un enduits teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou un badigeon de couleur choisi dans la palette de couleur annexée au règlement (cahier de recommandations architecturales), le blanc étant interdit en grande surface. Ils devront avoir une profondeur minimale de 1 mètre. Les murs de plus de 2 mètres de hauteur seront végétalisés. Les murs en enrochements cyclopéens sont interdits dans les sites classés et inscrits. Toutefois, exclusivement dans la zone A, cette disposition ne fait pas obstacle au maintien ou à la reconstitution des anciennes terrasses, ou à la création de nouvelles terrasses lorsque la déclivité du sol les rend indispensables à la mise en culture.
- Les espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier dans un but de respect des sites (couleurs, typologie végétale) et d'utilisation économe des ressources en eau. Les espèces mellifères seront privilégiées.

Article 15 : Mobilité des personnes handicapées physiques.

- Toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.
- Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes, avec ou sans travaux, satisfont aux obligations définies aux articles 2 à 19 de l'arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 16 : Dispositions particulières pour les équipements publics.

- Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone. Cela inclut les réseaux d'énergie (RTE).
- En outre, concernant les articles 8, 9,10, 11 et 13 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Concernant les articles 6 et 7, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 1 m lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et que cela ne créé pas de danger sur les voies et notamment les routes départementales.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :
  → leur nature ;
  → le taux et le rythme de leur fréquentation ;
  → leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
  → le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

Article 17 : Publicité, enseignes et préenseignes.

- En l'absence de règlement local sur la publicité et les enseignes seules sont applicables les dispositions L. 581 -1 et suivants du code de l'environnement.

Article 18 : Prévention des risques naturels majeurs.

- Un Plan de Prévention du Risque Inondation sur le territoire de la commune de Bormes-les-Mimosas a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 /11 /2000. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- La carte du PPR Inondation qui identifie les différentes zones classées selon leur niveau de risque figure au plan de zonage.
- Le PPRIF de Bormes-Les-Mimosas approuvé le 15 janvier 2014, est annulé à compter du 9 novembre 2020, suite à l'arrêt de la Cour administrative d'Appel de Marseille du 9 novembre 2018.
- Par courrier du 17 mai 2021, le Préfet précise que : « bien que le PPRIF ait été annulé, la notification faite par arrêté du 15 janvier 2021 et arrêté modificatif du 15 février 2016 vaut porter à connaissance des aléas et des risques associés ».
- S'appliquent au territoire de Bormes-les-Mimosas :
  → Les articles R111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme.
  → L'article R111-13 du code de la construction et de l'habitation.
  → L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
  → L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var (voir annexe 19 du présent règlement).
- Pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 19 : Lutte contre le bruit des transports terrestres.

- En application de la loi n°92 - 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 1er août 2014, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.
- Le classement des infrastructures concernées par l'arrêté préfectoral du 1er août 2014 ainsi que les marges d'isolement acoustique sont reportées sur un plan annexe au présent règlement.

Article 20 : Route classée à grande circulation

- En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, toutes constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.
- En application de l'article L111-7, « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
  - → 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - → 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - → 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - → 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
  - → 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
  - → Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »
- Conformément au décret n°2009-615 du 3 juin 2009, dont l'annexe a été modifiée par décret n°2010-578 du 31 mai 2010 : Sur le territoire de Bormes-les-Mimosas, seule la RD98 est classée route à grande circulation.
- Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Le PLU de Bormes les Mimosas ne fixe pas de règles différentes que celles prévues à l'article L111-6 et L111-7. En conséquence, le PLU ne comporte pas d'étude d'entrée de ville.

Article 21 : Secteurs de mixité sociale.

- Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'article L.151-15, le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1200 m^2 de surface de plancher, 20% des logements de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 22 : Protection du patrimoine - article L.151-19

- Par référence aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toutes les décisions qui concernent les éléments paysagers suivants, repérés au plan de zonage du PLU par un numéro de référence et une trame, tiennent compte de la nécessité d'en assurer l'entretien, la conservation ou la mise en valeur.

Réf.	DÉNOMINATION	Description - Particularité- Intérêt
1	Alignement de platanes	L'axe Léoube - la mer est partiellement encadré de platanes, que l'on pourrait poursuivre jusqu'à la mer
2	Alignement de palmiers	L'axe Léoube - Brégançon est complanté de palmiers (côté Léoube, ils encadrent l'ancienne route qui passait autrefois au pied du château avant son dévoiement au Nord.
3	Ripisylve du Pellegrin	La ripisylve du Pellegrin dont l'étude botanique réalisée en 2006 révèle une diversité floristique intéressante.
4	Les végétaux du bord des eaux (platanes, peupliers)	Les végétaux du bord des eaux (platanes, peupliers...), en plein cœur de la colline, autour des 2 bassins de rétention qui régulent les deux principaux ruisseaux d'orage du bassin versant côté Ouest.
5	Pinède littorale de Léoube	Pinède artificielle littorale créant des points d'appel et un couvert homogène emblématique sur la plage de Léoube, au droit de la Villa Maria.
6	Pinède littorale de l'Estagnol	Pinède artificielle littorale créant des points d'appel et un couvert homogène emblématique le long de la plage de l'Estagnol.
7	Pinède du parc de Léoube	Point d'appel visuel associé à la perception du château de Léoube.
8	Quatre axes de composition	Axes structurants anciens et de composition paysagère
9		
10		
11		

Réf.	DÉNOMINATION	Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments remarquables du paysage
1	Alignement de platanes	- abattage et élagage soumis à autorisation - suivi phytosanitaire des arbres - remplacement des arbres sénescents par des *Platanus x acerifolia* de force minimale 30/35
2	Alignement de palmiers	- abattage et élagage soumis à autorisation - suivi phytosanitaire des arbres - remplacement des arbres sénescents par des *Phoenix canariensis* de force minimale 70/80, h = 5,00 m
3	Ripisylve du Pellegrin	- demande de défrichement irrecevable - abattages et élagages soumis à autorisation - plantations complémentaires dans les secteurs dégradés (Alnus glutinosa, Tilia platyphylla, Populus alba, Salix alba, Salix cinerea, Laurus nobilis)

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Réf.	DÉNOMINATION	Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments remarquables du paysage
4	Les végétaux du bord des eaux (platanes, peupliers)	- demande de défrichement irrecevable - abattages et élagages soumis à autorisation - plantations complémentaires dans les secteurs dégradés (*Alnus glutinosa, Populus alba, Platanus x acerifolia)*
5	Pinède littorale de Léoube	- demande de défrichement irrecevable - abattages et élagages soumis à autorisation - suivi phytosanitaire des arbres - remplacement des arbres sénescents par des *Pinus alepensis* et *Pinus pinaster* - prairie du sous-bois à maintenir pour une meilleure transparence
6	Pinède littorale de l'Estagnol	- demande de défrichement irrecevable - abattages et élagages soumis à autorisation - suivi phytosanitaire des arbres - remplacement des arbres sénescents par des *Pinus alepensis* et *Pinus pinaster* - brousse littorale en sous-bois : côté mer à maintenir pour préserver la régénération naturelle de la pinède ; côté terre, îlots de régénération à créer pour assurer la pérennité du couvert arboré
7	Pinède du parc de Léoube	- demande de défrichement irrecevable - abattages et élagages soumis à autorisation - suivi phytosanitaire des arbres - remplacement des arbres sénescents par des Pinus pinaster
8	Un axe de composition Nord-Sud reliant le château de Brégançon à la mer.	Ces axes sont à respecter et conforter dans les aménagements et plantations éventuels.
9	Un second axe de composition Nord-Sud, entre le château de	
10	Un axe de composition Ouest- Est, entre Léoube et Brégançon,	
11	Un second axe de composition Ouest-Est qui part de Brégançon, en direction de l'accès au fort du même nom.	

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 23 : Protection du patrimoine - monuments historiques.

- Par référence aux dispositions des articles L621 -1 à L621 -34 du code du patrimoine, les éléments suivants, qui présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, ont été classés monuments historiques :

Monument historique inscrit	**Date d'inscription**
Chapelle Saint-François-de-Paule	11/04/1963
Église de Bormes : Ste Trophime	21/11/1973
Restes du château des seigneurs de Fos	12/01/1 931

Monument historique classé	**Date d'arrêt**
Ancien fort de Brégançon et îlot qui le supporte	25/09/1 968

- Un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres est délimité autour de ces monuments. Toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de ces périmètres est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 24 : Protection du patrimoine - sites et monuments naturels.

- Conformément aux dispositions de la loi du 2 mai 1930 codifiée dans les articles L 341.1 à L 341.22 du code l'environnement, 10 sites sont inscrits ou classés sur la liste des sites et monuments naturels :

Dénomination du site inscrit	**Date d'inscription**
Ancienne propriété Haardt, domaine de Brégançon et domaine de Léoube au Cap Bénat	03/07/1942
Cap de Bormes composé de la pointe de Gau, de la pointe de l'Esquillette, du Cap de Brégançon et du Cap de Léoube	18/1 2/1 970
Domaine de la Reine Jeanne au Cap Bénat	08/04/1943
Parties du Cap Bénat : la Favière, la Soubière, le Cardenon	09/07/1943
Village et ses abords	12/02/1962

Dénomination du site classé	**Date de classement**
Cap Bénat	23/07/1975
Chapelle ND de Constance et plateau	13/07/1926
Chapelle St François de Paule, jardin qui la précède, ancien cimetière contigu, place de la Liberté et son vieux moulin	13/07/1926
Ilot et fort de Brégançon	27/12/1924
Vieux château dit « le couvent et son enclos »	18/01/1 926

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ces sites ne peut être délivrée qu'avec l'accord express prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement :
  → Cet accord est donné par le préfet ou, le cas échéant, le directeur de l'établissement public du parc national dans les conditions prévues par l'article R. 341-10 du code de l'environnement, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;
  → Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas.
- En outre, les dispositions de l'article R.424-2 du Code de l'Urbanisme s'opposent à l'obtention d'autorisations tacites.

Article 25 : Protection du patrimoine - archéologie préventive.

- Les extraits ci-joints de la Carte archéologique nationale et la liste correspondante reflètent l'état de la connaissance au 04/04/2008. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'information ne peut être considérée comme exhaustive. Pour ce qui est de la législation sur l'archéologie, se reporter à la partie IV - point VII.- le code du patrimoine Livre V et le décret 0°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- NOTA-BENE :
  → Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information
  → Dans la colonne "N°", les numéros manquants correspondent à des informations archéologiques non localisées ou ponctuelles appartenant à des sites à large emprise.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ENTITÉS ENREGISTRÉES SUR DES COMMUNES PÉRIPHÉRIQUES

Nom de la commune	N° d'ordre dans la commune	Nom du site	Vestiges	Précision de l'emprise	Parcelles
LE LAVANDOU	2	Villa de Saint-Pons	villa	loc. connue et limites supposées	AP (38, 39, 40)

ENTITÉS ENREGISTRÉES SUR LA COMMUNE DE BORMES

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	CAP DE LÉOUBE 1		habitat	Premier Age du fer		598;G4;
2	Le Cros de Carles (Belvezin?)	Cuberte	bourg castral	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	
2	Le Cros de Carles (Belvezin?)	Cuberte	citerne	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	
3	NOTRE-DAME DE CONSTANCE		oppidum	Age du fer		B2(334);
4	MONT DES ROSES		source aménagée	République		
5	L'Hermitage		occupation	Age du bronze Age du fer	localisation approximative	1956 : E(7);
5	L'Hermitage		occupation	Age du bronze Age du fer	localisation approximative	
6	Manjastre Basse		atelier de terre cuite	République Haut-empire	loc. connue et limites supposées	B (662)
6	Manjastre Basse		habitat	République Haut-empire	loc. connue et limites supposées	B (662)
7	Château du castrum	Bormes	château fort	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	
7	Château du castrum	Bormes	enceinte	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	
7	Château du castrum	Bormes	tour	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	
8	MAUDROUME		habitat	Gallo-romain		BX(35);
9	LES JEANNETS		occupation	Bas-empire		287;CN;
10	Fort de Brégançon	Fort de Brégançon	château fort	Moyen-âge classique Bas moyen-âge	loc. et extension connues	993;F5;
10	Fort de Brégançon	Fort de Brégançon	fossé	Moyen-âge classique Bas moyen-âge	loc. et extension connues	993;F5;
10	Fort de Brégançon	Fort de Brégançon	rempart	Moyen-âge classique Bas moyen-âge	loc. et extension connues	993;F5;
11	LÉOUBE 1	LÉOUBE	incinération	Haut-empire		
11	LÉOUBE 1	LÉOUBE	sépulture	Haut-empire		
12	LÉOUBE 2	LÉOUBE	occupation	Gallo-romain		1491 ; G4;
13	LÉOUBE 3		occupation	Haut-empire		1356;637;G4;

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
14	Bloc antique à la chapelle Saint-Georges		bloc ouvragé	Gallo-romain	loc. et extension connues	1983 G4 (635)
14	Bloc antique à la chapelle Saint-Georges		production alimentaire végétale	Gallo-romain	loc. et extension connues	1983 G4 (635)
15	Léoube 5		habitat	Haut-empire	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1529,1532)
15	Léoube 5		mur	Haut-empire	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1529,1532)
16	LÉOUBE 6	LÉOUBE	occupation	Gallo-romain		587;G4;
17	LA CADENIERE		enceinte	Age du fer		
18	CAP DE LÉOUBE 2	DOMAINE DE LÉOUBE	occupation	Premier Age du fer		1086;G4;
19	CAP DE LÉOUBE 3	LÉOUBE	construction	République		598;G4;
20	L'ESTAGNOL	LÉOUBE/BRÉGANÇON	occupation	Premier Age du fer		574;598;G3;G4;
21	RUISSEAU DU PELLEGRIN 1	LÉOUBE	adduction	Gallo-romain		1200;1526;G4;G 6;
21	RUISSEAU DU PELLEGRIN 1	LÉOUBE	atelier de terre cuite architecturale	Gallo-romain		1200;1526;G4;G 6;
22	RUISSEAU DU PELLEGRIN 2	LÉOUBE	carrière	Gallo-romain		1497;G4;
22	RUISSEAU DU PELLEGRIN 2	LÉOUBE	habitat	Gallo-romain		1497;G4;
23	Les Campaux 1		occupation	Second Age du fer Haut-empire	loc. connue et limites supposées	85;D;
24	Plage de l'Estagnol	Plage de l'Estagnol	occupation	Age du bronze Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 G3 (1153)
25	POINTE DU PELLEGRIN	LÉOUBE	occupation	Néolithique final		1358;G4;
26	La Tripe 1		occupation	Néolithique Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 F5 (968)
27	LA TRIPE 2	LA TRIPE	occupation	Age du bronze Age du fer		934;F5;
28	Léoube 7		habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (591)
28	Léoube 7		sépulture	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (591)
29	Le Pont		occupation	Paléolithique Néolithique	loc. connue et limites supposées	A0 (101)
30	LES CATALANES		occupation	Gallo-romain	localisation approximative	
31	La Citadelle		occupation	Néolithique Age du bronze	loc. connue et limites supposées	D (15)
32	LÉOUBE 4	LÉOUBE	habitat	Gallo-romain		G4(585);
34	Les Campaux 2		enceinte	Age du fer	loc. connue et limites supposées	D3 (1 92);
35	LES CAMPAUX 3		occupation	Gallo-romain		D2(74);
36	Le Grand Noyer 1	Le Grand Noyer (Rnes)	habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
37	LES DEUX CAMPAUX		occupation	Gallo-romain		
38	LÉOUBE 8	LÉOUBE	occupation	Gallo-romain		1354;G4;

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
39	LÉOUBE 9	LÉOUBE	construction	Haut-empire		1358;G4;
40	PELLEGRIN		occupation	Gallo-romain		1088;G4;
41	Domaine de La Sanglière 1		occupation	Premier Age du fer	loc. connue et limites supposées	1497;G4;
42	LÉOUBE 11	LÉOUBE	bâtiment	Gallo-romain		1532;G4;
42	LÉOUBE 11	LÉOUBE	production alimentaire végétale	Gallo-romain		1532;G4;
43	LÉOUBE 12	LÉOUBE	occupation	Haut-empire		1529;G4;
44	Léoube 13		bâtiment	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1529)
44	Léoube 13		habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1529)
45	Îlot de Léoube	Îlot de Léoube	occupation	Age du bronze Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1626)
46	TRAPAN (LE)		mine	Époque contemporaine		
47	L'ESTAGNOL 2	LÉOUBE/BRÉGANÇON	occupation	Gallo-romain		1086;575;G3; G4 ;
48	L'ESTAGNOL 3	LÉOUBE/BRÉGANÇON	occupation	Premier Age du fer		574;598;G3;G 4;
49	L'Estagnol 4		occupation	Second Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 G3 (575)
50	CHÂTEAU DE BRÉGANÇON	BRÉGANÇON	occupation	Gallo-romain		1146-; 1150;G3;
51	Léoube 14	Léoube	habitat	Second Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (594)
52	SAINT-GEORGES 1	LÉOUBE	occupation	Gallo-romain		634;G4;
53	Domaine de La Sanglière 2		sépulture	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1492, 1497)
54	Léoube 15		occupation	Age du bronze Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1505)
55	LÉOUBE 16	LÉOUBE	occupation	Gallo-romain		1505;G4;
56	LÉOUBE 17	LÉOUBE	occupation	Gallo-romain		590;G4;
57	LE PELLEGRIN 2	LÉOUBE	occupation	Age du bronze Gallo-romain		639-641 ; G4;
58	LE PELLEGRIN 3	LÉOUBE	habitat	Age du bronze final		1358;G4;
59	Le Pellegrin 4		atelier de terre cuite architecturale	Haut moyen-âge Époque moderne	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1354)
59	Le Pellegrin 4		four	Haut moyen-âge Époque moderne	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1354)
60	Domaine de La Sanglière 3		sépulture	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (1496)
61	DOMAINE DE LA SANGLIÈRE 4	LÉOUBE	occupation	Gallo-romain		1493;G4;
62	Gaubi	Gaubi	occupation	Age du bronze Age du fer	loc. connue et limites supposées	
63	Saint-Georges 2		habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (634)

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
64	Saint-Georges 3		occupation	Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (633)
65	LÉOUBE 18	LÉOUBE	occupation	Gallo-romain		604;G4;
66	LÉOUBE 19	LÉOUBE	occupation	Age du fer		608;G4;
67	LÉOUBE 20	LÉOUBE	habitat	Bas moyen-âge		1354;G4;
68	Léoube 21		habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (622)
69	CAP DE LÉOUBE 4	LÉOUBE	occupation	Age du fer		598;G4;
70	Brégançon 1		occupation	Age du bronze Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 G3 (524)
71	BRÉGANÇON 2		occupation	Age du bronze Age du fer		1 050;1 051 ; G3;
72	LA MALHERBE 1	LA MALHERBE	occupation	Gallo-romain		962;964;F5;
73	LA MALHERBE 2	LA MALHERBE	occupation	Age du bronze Age du fer		968;F5;
74	CAP DE LÉOUBE 5	LÉOUBE/BRÉGANÇON	occupation	République		574;598;G3;G4;
75	CAP DE LÉOUBE 6	LÉOUBE/BRÉGANÇON	occupation	Second Age du fer		1 086;575;G3;G4 ;
76	CAP DE LÉOUBE 7	LÉOUBE	occupation	Premier Age du fer		59;G4;
77	CAP DE LÉOUBE 8	LÉOUBE	occupation	Premier Age du fer		598;G4;
78	PLAGE DU CAP DE LÉOUBE	LÉOUBE	habitat	Age du fer		598;G4;
79	CAP DE LÉOUBE 9	LÉOUBE	occupation	Age du fer		598;G4;
80	CAP DE LÉOUBE 10	LÉOUBE		Époque indéterminée		598;G4;
81	CAP DE LÉOUBE 11	LÉOUBE	occupation	Age du fer		598;G4;
82	La Malherbe 3	Malherbe	occupation	Age du bronze Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 F5 (968)
83	Cabasson		occupation	Age du bronze Age du fer	loc. connue et limites supposées	1983 G3 (1580)
84	Bastide Blanche		occupation	Age du fer	loc. connue et limites supposées	
85	HABITAT DES CAMPAUX		habitat	Gallo-romain		
86	TOMBE DES CAMPAUX		sépulture	Age du bronze Age du fer		
87	La Rougne	La Rougne	coffre funéraire	Néolithique Age du fer	loc. et extension connues	
88	La Petite Berte 1		occupation	Age du bronze Age du fer	loc. connue et limites supposées	
89	La Petite Berte 2		occupation	Haut-empire	loc. connue et limites supposées	
90	Gaubi	Gaubi	demeure	Époque moderne	loc. connue et limites supposées	
91	Enguilbert	Enguilbert	occupation	Age du fer	loc. connue et limites supposées	
92	NOTRE-DAME DE CONSTANCE		occupation	Gallo-romain		B2(334);
93	NOTRE-DAME DE CONSTANCE		chapelle	Moyen-âge classique		B2(334);

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221125-D221142236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

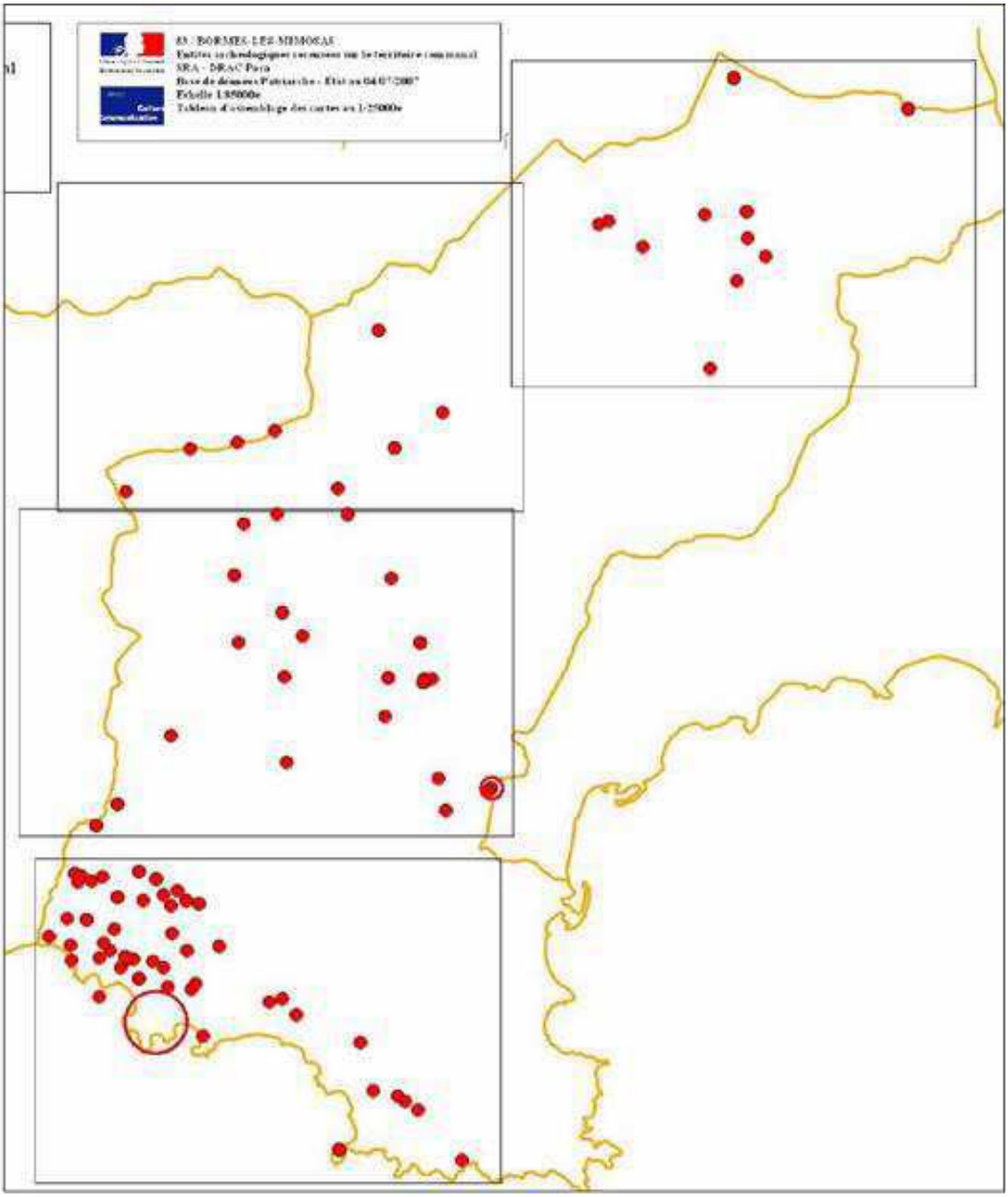
N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
94	Saint-Pons-Zac du Ginget	Le Mourard	fosse	Bas-empire Haut moyen-âge	localisation approximative	AP (38, 39, 40)
95	Le Grand Noyer 3	Le Grand Noyer (Rnes)	occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
96	La Gourre		habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
96	La Gourre		mur	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
97	FORT DE BRÉGANÇON	BRÉGANÇON	fort	Époque moderne		993;F5;
98	Chapelle Saint-Georges		chapelle	Moyen-âge classique Époque moderne	loc. et extension connues	1983 G4 (635)
99	Castrum de Gibouel (La Cadenière)		bourg castral	Moyen-âge classique	loc. connue et limites supposées	
99	Castrum de Gibouel (La Cadenière)		enceinte	Moyen-âge classique	loc. connue et limites supposées	
100	L'Hermitage		établissement de religieux	Époque moderne Époque contemporaine	loc. et extension connues	
100	L'Hermitage		four	Époque moderne Époque contemporaine	loc. et extension connues	
101	L'ESTAGNOL	LÉOUBE/BRÉGANÇON	occupation	République		574;598;G3;G4;
102	Gratteloup		habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
102	Gratteloup		mur	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
103	LAC DES CAMPAUX		bergerie	Époque moderne		
104	Église	Bormes	église	Époque moderne	loc. connue et limites supposées	
105	Léoube 21		occupation	Bas moyen-âge Époque moderne	loc. connue et limites supposées	1983 G4 (622)
106	Habitat groupé du Cap de Léoube		habitat groupé	Age du fer	loc. connue et limites supposées	1985 G3 (574,575), G4 (598, 1086)
107	Entre La Colle		habitat	Néolithique Age du bronze	loc. connue et limites supposées	
108	Le Cerisier		occupation	Age du bronze Age du fer	loc. connue et limites supposées	
109	Val de Guillen	Le Val de Guillen	architecture funéraire	Néolithique Age du fer	loc. et extension connues	
110	Col de Gratteloup		mur	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
110	Col de Gratteloup		occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

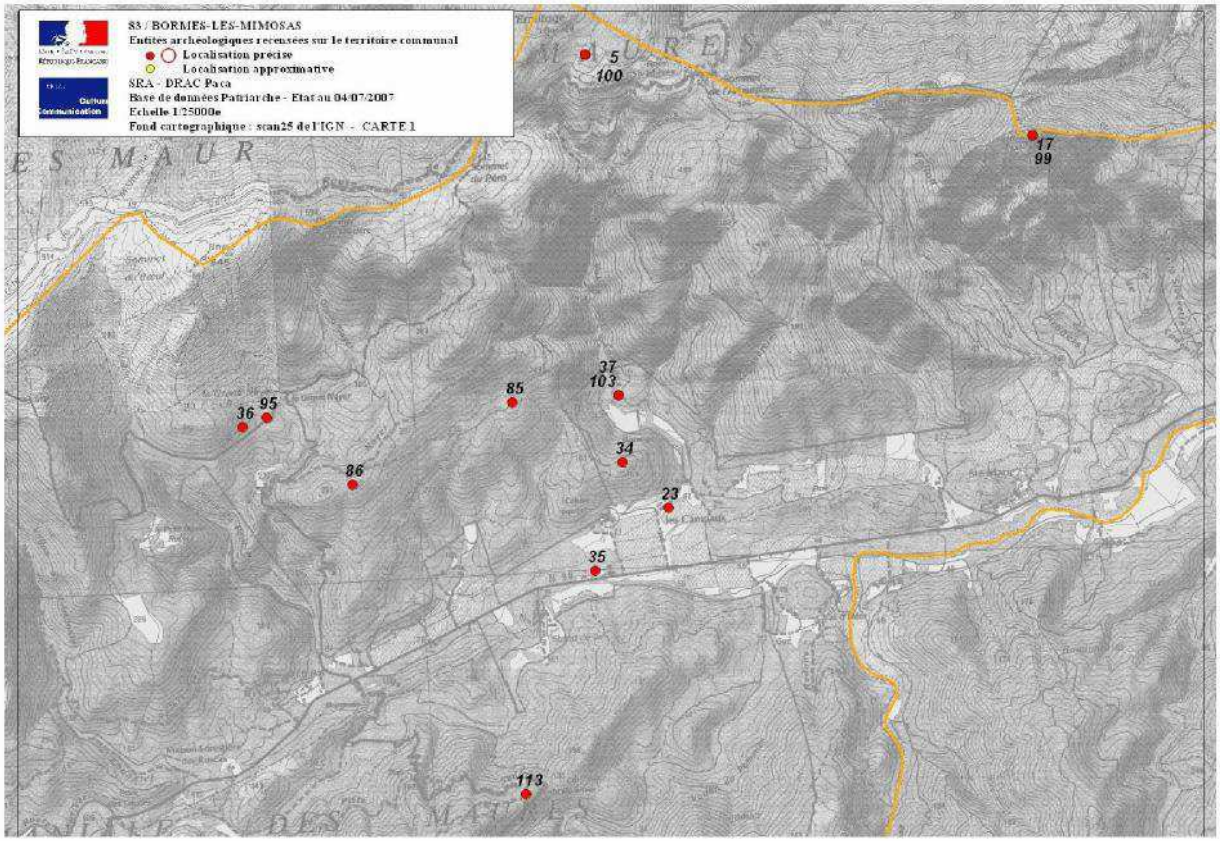
N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
111	La Bouissède		habitat	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
112	L'Angueiroun		occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
113	Col du Pommier		occupation	Néolithique Age du fer	loc. connue et limites supposées	
114	Village et enceinte du castrum	Bormes	courtine	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	
114	Village et enceinte du castrum	Bormes	enceinte urbaine	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	
114	Village et enceinte du castrum	Bormes	porte	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	
114	Village et enceinte du castrum	Bormes	tour	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	
114	Village et enceinte du castrum	Bormes	village	Moyen-âge	loc. connue et limites supposées	

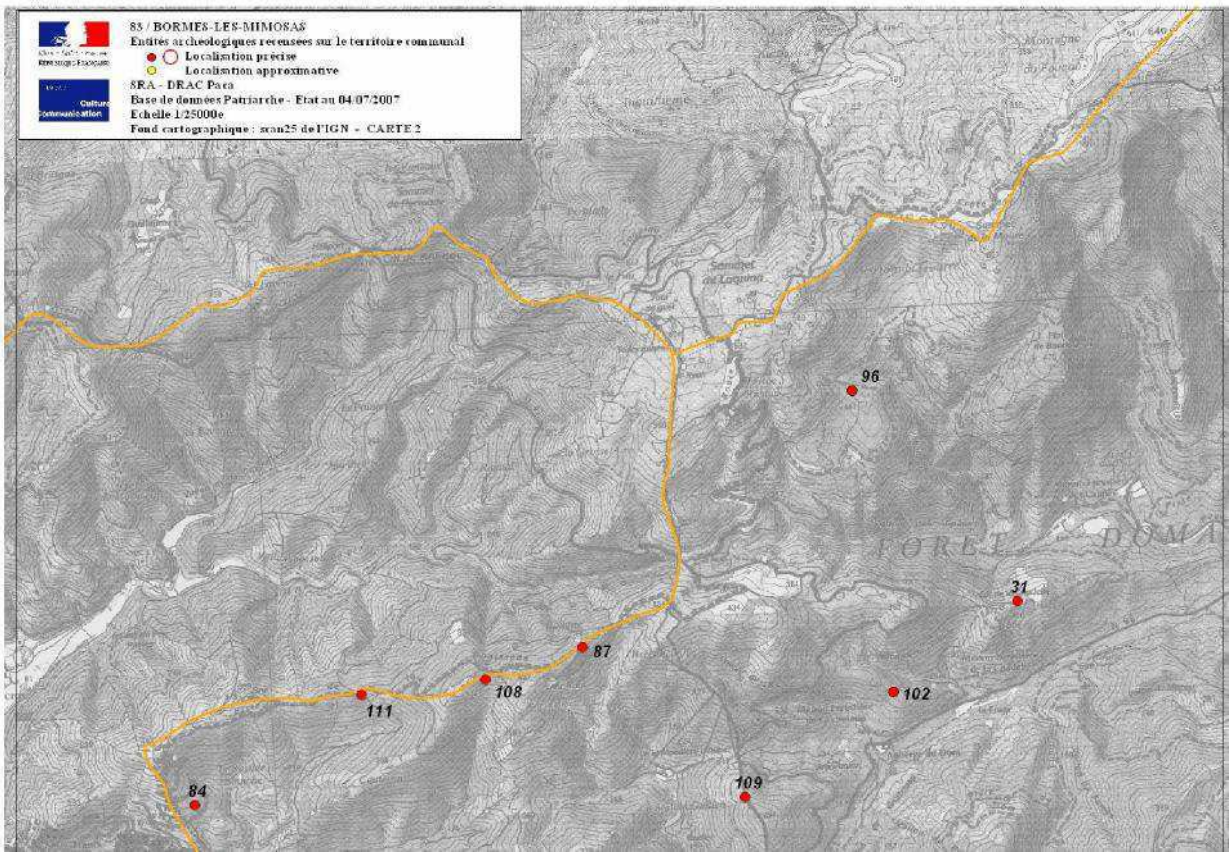
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Tableau d'assemblage des planches recensant les entités archéologiques du territoire de Bormes-les-Mimosas :

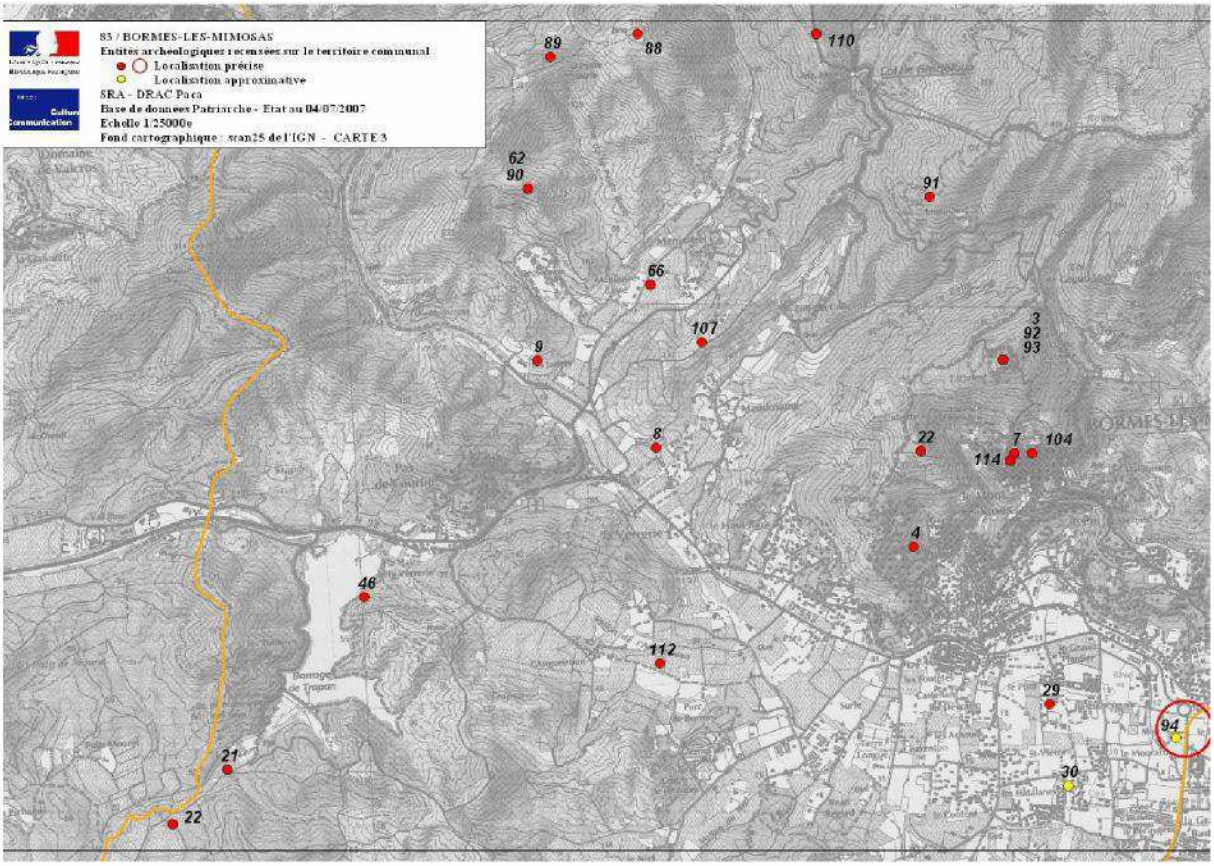


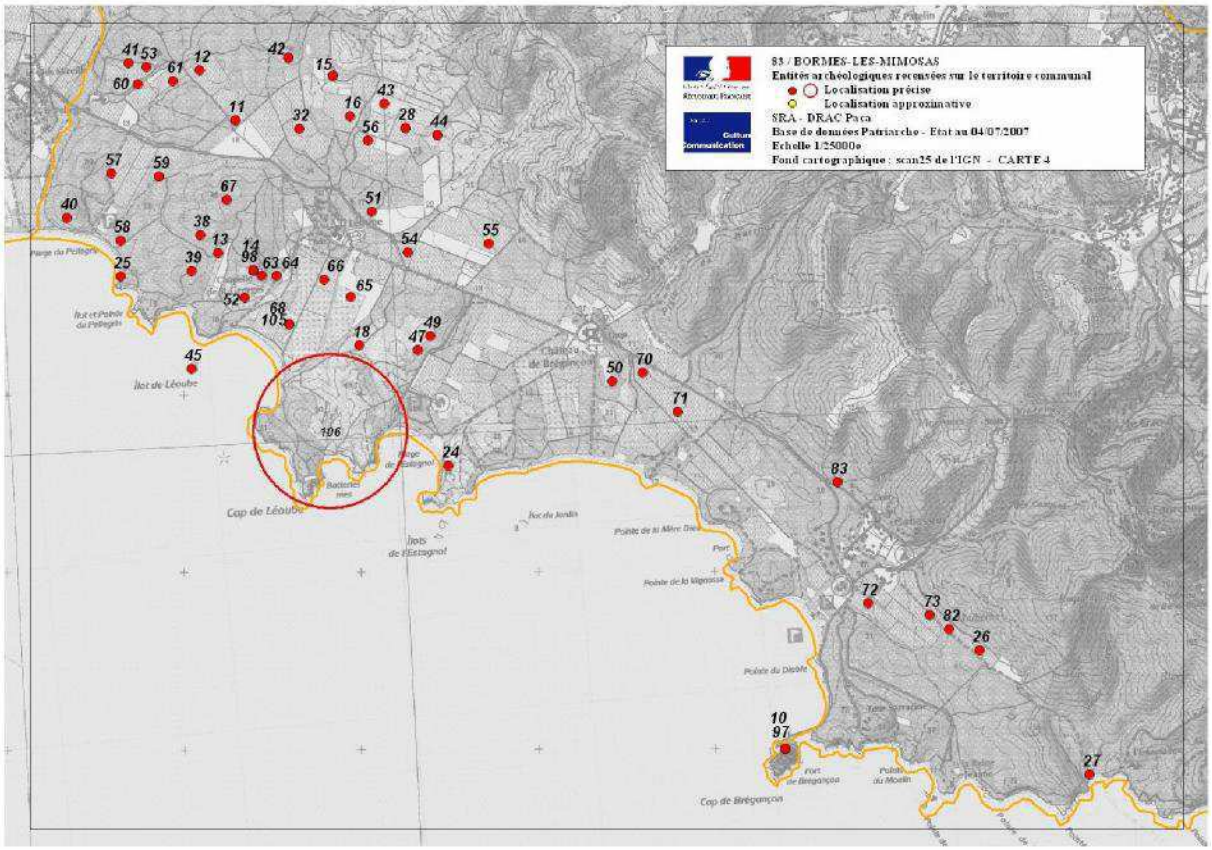
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022





Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022





Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 26 : Le développement durable, les énergies renouvelables.

- Éolienne :
  - → les éoliennes sont interdites en zone naturelle, urbaine et à urbaniser, tous secteurs confondus
  - → dans la zone agricole, hors secteur Ai, les éoliennes sont autorisées avec une hauteur maximale du mât et de la nacelle limitée à 12 m au-dessus du sol.
- Photovoltaïque :
  - → les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sont autorisés en zones urbaines et à urbaniser, naturelle et agricole. Ils doivent être
    - ↳ soit intégrés aux constructions ;
    - ↳ soit posés en toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à 15 cm.
    - ↳ Soit posés au sol à condition d'être limités à 30m² de surface totale maximum et destiné à l'alimentation électrique d'un bâtiment dont l'existence est légale.
  - → Les parcs photovoltaïques sont interdits en zone naturelle et agricole, tous secteurs confondus à l'exception de la zone Nde de Manjastre.
- Eau chaude sanitaire :
  - → autorisée en toutes zones, sous réserve d'une intégration telle que définie dans l'article 11 des différentes zones

Article 27 : La gestion du pluvial.

- Un état des surfaces imperméabilisées avant et après réalisation du projet doit être produit.
- Superficie des emprises imperméabilisées à prendre en compte :
  - → Pour toute augmentation d'emprise imperméabilisée inférieure à 50 m² : seule la gestion des eaux de pluie liées à cette nouvelle emprise est à effectuer, sans tenir compte des emprises préexistantes.
  - → Pour toute augmentation d'emprise imperméabilisée supérieure à 50 m² : la gestion de des eaux de pluie liées à l'ensemble de l'emprise est à effectuer (emprise initiale et extension comprise).
- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.
- Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.
- L'aménagement devra comporter :
  - → un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, …),
  - → un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière,
  - → un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
  - → Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis d'aménager devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
  - → Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).

Accusé de réception en préfecture
083-218600192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- → L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- → Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département.
- → Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

- Les bassins de rétention, les noues et autres ouvrages liés à la rétention du ruissellement pluvial sont autorisés en toutes zones.
- Les canaux d'irrigation situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.
- En cas de création, sous la construction projetée, de vide sanitaire dûment justifié, la hauteur **H** est majorée d'autant.

Article 28 : Les eaux de vidange des bassins et piscines.

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.
- Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites.
- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.

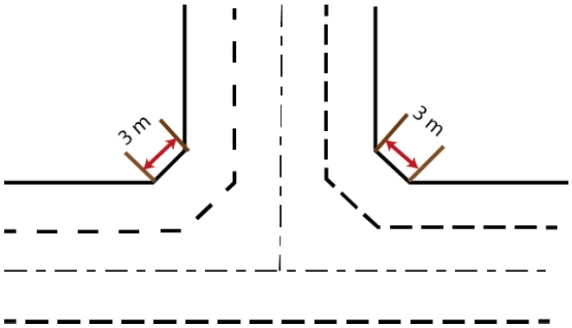
Article 29 : Collecte des ordures ménagères.

- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations ou de lotissements, d'hébergements touristiques doivent comporter des espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères et permettant leur tri sélectif.
- Ces aménagements doivent être accessibles depuis l'espace public afin de permettre la collecte des ordures ménagères.
- Nonobstant les règles du PLU applicables à chaque zone, les locaux dédiés devront être situés en bordure de voirie afin de faciliter la collecte des ordures ménagères.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Article 30 : Construction et clôture situées en angle

- Toute construction ou clôture située à l'angle d'une place publique, d'un espace commun, ou de deux voies ouvertes à la circulation automobile, doit comporter un pan coupé à 45° d'une longueur de 3 mètres minimum, installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé).



Article 31 : Complément aux articles 12 relatifs aux règles de stationnement

- En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».
- En application de l'article L151-32 du code de l'urbanisme : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation».
- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  - → Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
  - → Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.».

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone UA

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- La zone UA correspond au centre urbain historique de la Commune à l'intérieur duquel il convient de préserver l'ordonnancement et l'architecture des bâtiments.
- La zone UA comporte quatre secteurs :
  → Le secteur UAa qui correspond au vieux village de Bormes.
  → Le secteur UAb qui en constitue son extension urbaine et son pôle d'équipements.
  → Le secteur UAh recouvrant le hameau de Cabasson.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UA.
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes ou de bateaux.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain d'implantation de la résidence principale de l'utilisateur et limité à une caravane par unité foncière.
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts
- Les constructions et installations à destination agricole.
- Les dépôts en plein air.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 2- UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  → à une utilisation de chauffage
  → aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  → que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  → qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances;
  → que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les piscines, couvertes ou non, et leurs annexes (pool-house et local technique).
- Les abris (abris bois, abris de jardin) à condition de ne pas excéder une hauteur 3 mètres et une superficie de 20 m² d'emprise.
- Les constructions nouvelles sont autorisées dans le secteur UAh à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- L'extension des constructions existantes est autorisée dans le secteur UAh, dans la limite de 150m² de surface de plancher (construction initiale et extension incluse). à condition que :

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

→ cette extension soit limitée à 10 % de la surface de plancher initiale, ou 30 % dans le cas de constructions à destination hôtelière ;
→ que la surface de plancher initiale de la construction soit au moins égale à 75 m^2.

NB : Conformément à l'article 24 des dispositions générales, dans l'ensemble du site classé du Cap Bénat, tous travaux (terrassement compris), doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation aux titres des articles L341-7, L341-10, R341-11 du Code de l'environnement et R425-1 7 du code de l'urbanisme.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- UA - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. (voir définition de voie publique en annexe)
  → La largeur de la chaussée ouverte à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m.
  → La largeur minimale est portée à 5 m dans le cas :
    ↳ D'une desserte de plus de 11 logements (existants et futurs).
    ↳ D'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Hors secteur UAa, les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet. (voir schéma en annexe)

ARTICLE 4- UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

▣ *Rejets industriels.*

- Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
- Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

ARTICLE 5- UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

<u>À l'intérieur du secteur UAa :</u>

- Lorsque la construction à édifier l'est d'une limite séparative latérale à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction.
- Lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 5 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée, tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues au 6-UA alinéa 1 ci-dessus.
- Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :
  - → la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
  - → la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé ;
  - → les piscines couvertes ou non et leurs annexes (pool-house et local technique) et les abris de jardins et abris bois.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

À l'intérieur du secteur UAb :

- Les constructions seront implantées à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.
- Nonobstant la disposition précédente, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :
  - → La réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
  - → La réalisation de l'accès à un parking public ou collectif.
  - → les piscines couvertes ou non et leurs annexes (pool-house et local technique) et les abris de jardins et abris bois.

À l'intérieur du secteur UAh

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les portails devront être implantés de manière à éviter que les véhicules à l'arrêt pendant l'ouverture du portail ne fassent obstacle à la circulation des piétons et véhicules : le pétitionnaire devra démontrer avoir prévu un recul suffisant pour permettre l'arrêt provisoire du véhicule.

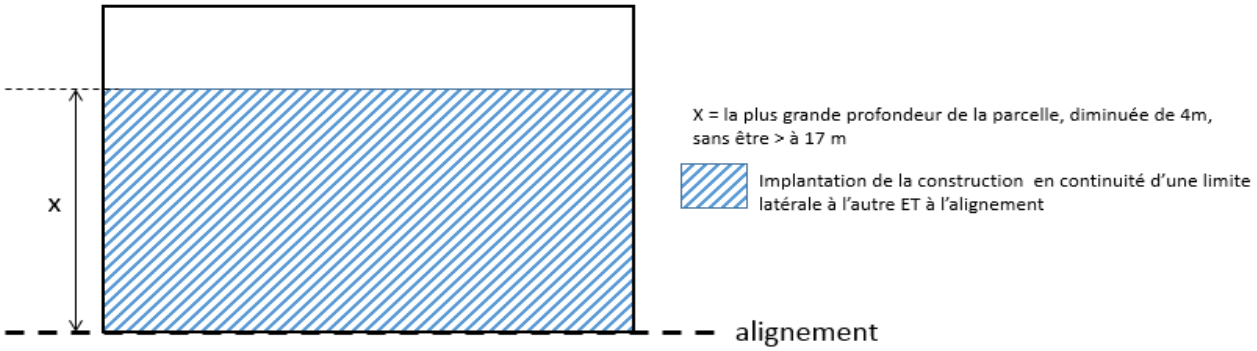
ARTICLE 7- UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Dispositions communes

- Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives latérales et arrière doit être au minimum à 2 mètres.
- Les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel, (terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative - *moins de 60 cm* - ni fondations profondes), peuvent être autorisés jusqu'en limites séparatives.

À l'intérieur du secteur UAa

- Sur une profondeur :
  - → mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du PLU ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant,
  - → et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres, les constructions à édifier sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre.



  - → Néanmoins, et nonobstant les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation ou les caractéristiques des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose. L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à 4 mètres.
- Au-delà de la profondeur définie ci-dessus les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins L=H/2 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres des limites séparatives latérales et arrières.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

À l'intérieur du secteur UAb :

- Les constructions à édifier sont implantées :
  → Soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives latérales et arrières.
  → Soit en limite séparatives.
- L'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation ou les caractéristiques des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose.

À l'intérieur du secteur UAh :

- Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives latérales et arrières.
- L'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation ou les caractéristiques des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose.

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

- Non réglementée hormis pour le secteur **UAh** où la distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 4 m.
- Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.
- Les annexes des piscines devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

ARTICLE 9- UA - EMPRISE AU SOL.

- Non réglementée.
- L'emprise au sol maximale est limitée à 0,40 en **UAh.**

ARTICLE 10- UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue **H** est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.

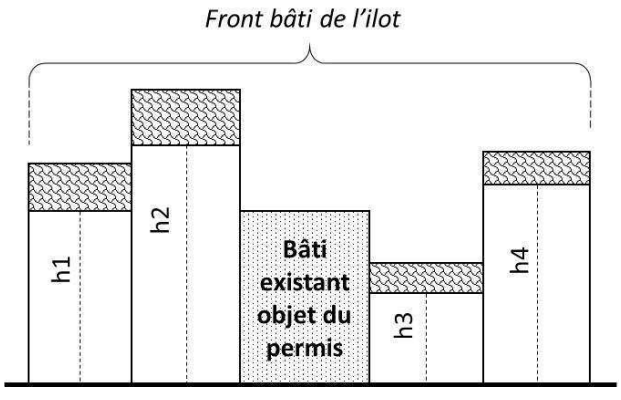
À l'intérieur du secteur UAa :

- La hauteur **H** doit être au maximum égale à la hauteur de la construction limitrophe la plus élevée sans toutefois dépasser 12 mètres, exception faite des bâtis anciens dont les hauteurs d'origine peuvent être conservées dans le cadre d'une réhabilitation. En cas d'absence de construction limitrophe, la hauteur est limitée à 9 mètres.

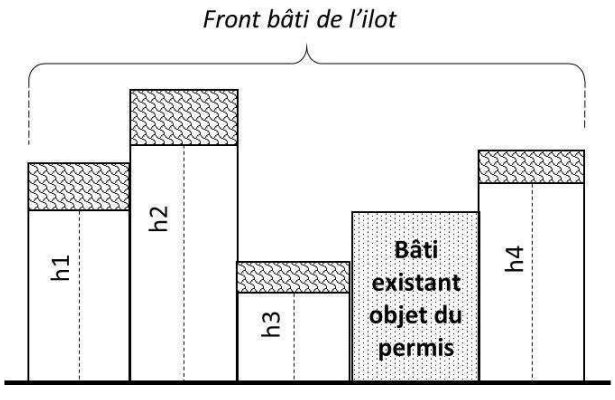
- Disposition particulière
  → Une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions d'une séquence le long d'une voie ou d'un espace public.
  → Dans ce cas, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'ilot.
    ↳ Définition du front bâti de l'ilot : ensemble continu de 4 constructions minimum, 8 constructions maximum, à l'alignement des voies, entre 2 ruptures constituées par des voies ou espaces publics. Le bâti existant, objet du projet ou permis, n'est pas compté, de même que les annexes et les clôtures des jardins. En cas d'immeubles traversant donnant sur 2 rues, il sera appliqué la règle la plus restrictive.
    ↳ Voir schéma suivant :

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-20221126-4-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Exemple 1 :



Exemple 2 :



La hauteur maximale autorisée des constructions est égale à : $\frac{H1 + h2 + h3 + h4}{4}$

- Des adaptations sont autorisées en cas d'impossibilité technique ou selon la teneur du projet.

<u>À l'intérieur des secteurs UAb :</u>

- La hauteur H est fixée à un maximum de 9 mètres, exception faite des bâtis anciens dont les hauteurs d'origine peuvent être conservées dans le cadre d'une réhabilitation.

<u>À l'intérieur du secteur UAh :</u>

- La hauteur H est fixée à un maximum de 6 mètres, exception faite des bâtis anciens dont les hauteurs d'origine peuvent être conservées dans le cadre d'une réhabilitation.

ARTICLE 11- UA - ASPECT EXERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

⦿ Dispositions générales.

- Dans le secteur UAa, limité au vieux village de Bormes-les-Mimosas, les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes doivent respecter les principes édictés par le cahier de recommandations architecturales donné en annexe du présent règlement.
- Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

⦿ Dispositions particulières.

▣ *Espaces non bâtis contigus à l'espace public.*

- Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

▣ *Échelle et ordonnancement.*

- Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-20221186-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Façades.*

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone. Dans les secteurs UAa, UAb et UAh, les façades seront enduites à la chaux ou badigeonnés de chaux.
- Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec la palette de couleur annexée au présent règlement (cahier des recommandations architecturales).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux..., doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et les placages de dalles de pierre mince.

▣ *Murs pignons et retours de façade.*

- Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

▣ *Ouvertures.*

- Elles respecteront (hormis pour les ouvertures des garages destinés aux véhicules automobiles) la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges).

▣ *Toitures.*

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal » vieillies ou anciennes.

▣ *Superstructures.*

- Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.
- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

▣ *Traitement des rez-de-chaussée.*

- Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
- Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

<u>En secteur UAa (vieux village)</u> :

- Les devantures, vitrines et enseignes doivent respectées la charte des devantures commerciales annexée au P. L. U.

▣ *Éléments techniques.*

- Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- Les panneaux solaires sont préconisés au sol. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et doivent figurés sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.
- Les balustres sont interdits.
- Les gouttières ou descente d'eau pluviale en PVC sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Clôtures et portails : voir les prescriptions relatives aux clôtures en annexe 20*

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,50 mètre de hauteur.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et pourront être en treillis métalliques ou en ferronnerie doublées ou non d'une haie vive ou constituées par des haies vives, des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'espèces adaptées au climat méditerranéen. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs » sont interdits.
- Toutefois, lorsque la clôture constitue le prolongement de la façade sur espace public, elle pourra être réalisée sous la forme d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres, sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain. En outre, l'arase du mur ne devra comporter ni chapiteau, ni couronnement, ni système défensif ou dangereux.
- Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
- Les coffrets techniques pourront être intégrés dans un support maçonné de façon limitée.

▣ *Dispositions diverses.*

- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.
- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12- UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

⊙ Dispositions générales.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
- Des dérogations pourront être accordées pour les CINASPIC et sous couverts de justification de la fréquentation attendue pour les autres destinations des constructions.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⊙ Normes de stationnement : Calcul des normes.

- Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Catégories	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	En UAa : Non règlementé. En UAh : 2 places par logement. **Dans l'ensemble de la zone UA**, en cas de logement collectif, il doit être aménagé : 2 places de stationnement par logement, et, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire bar tranche de 5 logements, sauf en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 CU) Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre.	
Bureaux **Commerces** **Artisanat**	non règlementé en UAa. Dans les autres secteurs de la zone UA : 1 place tous les 50 m² de SDP. 1 place de livraison si la SDP du local commercial est > 250 m².	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151 -33 du Code de l'Urbanisme.

⊙ Stationnement des engins à deux roues.

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement : 15 m² de surface de stationnement par classe.
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m² de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 13- UA - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les surfaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent être plantées avec des espèces adaptées au climat méditerranéen et entretenues.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent :
  - → Soit être traités avec des plantations à raison d'un ratio d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour quatre emplacements de voitures. Le tracé des plantations :
    - ↳ Peut être regroupé ou dispersé sur l'ensemble du parc de stationnement ;
    - ↳ ne doit pas gêner l'implantation des ombrières photovoltaïques ;
    - ↳ devra être ondulant et si possible non linéaire.
  - → Soit comporter des ombrières photovoltaïques.
- Tout arbre doit être planté en pleine terre de façon à lui permettre un développement harmonieux.
- Tout arbre à hautes tiges abattu doit être remplacé par la plantation d'espèces adaptées au climat méditerranéen.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- UA - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone UB

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- La zone UB recouvre le secteur de la Favière.
- À l'intérieur de la zone UB il convient de préserver l'ordonnancement et l'architecture des bâtiments, mais le bâti du secteur qui présente un intérêt architectural moindre que celui de la zone UA bénéficie de règles d'urbanisme assouplies. L'objectif de la commune est d'en faire un véritable centre secondaire avec une animation commerciale importante.
- Elle comporte des secteurs :
  → Un secteur UBa, qui correspond à la zone urbaine dense qui accompagne le port de la Favière. Son affectation à l'habitat, aux services et aux activités commerciales et touristiques liés à la présence du port lui donne un caractère de centre secondaire qui entraîne des densités relativement élevées.
  → Un secteur UBb2, qui correspond aux urbanisations qui se développent le long le boulevard de la Favière.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- UB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UB.
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- Les constructions et installations à destination agricole.
- Les dépôts en plein air.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.
- Pour le secteur UBa : Il convient de préciser qu'aux termes de l'article R.631-2 du code des ports maritimes, les habitations ne peuvent être admises dans une enceinte portuaire.

ARTICLE 2- UB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  → à une utilisation de chauffage
  → aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- Excepté pour les stations-services, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  → que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  → qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  → que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Le long de l'avenue de la Mer, les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'à la condition qu'au moins 20% de la surface de plancher de leurs rez-de-chaussée soit affectée à des commerces ou à des activités de services.
- Les piscines, couvertes ou non, et leurs annexes (pool-house et local technique).
- Les abris (abris bois, abris de jardin) à condition de ne pas excéder une hauteur 3 mètres et une superficie de 20 m² d'emprise.
- Pour le secteur UBa : Il convient de préciser qu'aux termes de l'article R 631-2 du code des ports maritimes, « Il ne peut être établi, sur les dépendances du domaine public mentionnées à l'article R.631 -1 du code des ports maritimes (définissant les dépendances du DPM naturel ou artificiel) que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci ».

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- UB - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. (voir définition de voie publique en annexe)
  - → La largeur de la chaussée ouverte à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m.
  - → La largeur minimale est portée à 5 m dans le cas :
    - ↳ D'une desserte de plus de 11 logements (existants et futurs).
    - ↳ D'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots.
  - → Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet (cf. schéma en annexe).
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Sur la RD 559, la création d'accès nouveaux directs sur la voie est interdite sauf lorsqu'il s'agit de remplacer un ou plusieurs accès existants dangereux par un ou plusieurs accès plus sécuritaires.
- Lorsque les constructions sont réalisées sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, zone d'aménagement concerté) le tracé des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement aux voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

ARTICLE 4- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Accusé de réception préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

▣ *Rejets industriels.*

- Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
- Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5- UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

- Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
- Le long de l'Avenue de la Mer, les constructions devront être implantées, en ordre continu ou non :
  → soit à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant ;
  → soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de cet alignement.
- Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- En bordure des autres voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5,00 mètres de la limite d'emprise.
- Toutefois, exclusivement dans le cas d'extension de constructions existantes, d'autres implantations pourront être admises au titre des adaptations mineures prévues au titre I du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

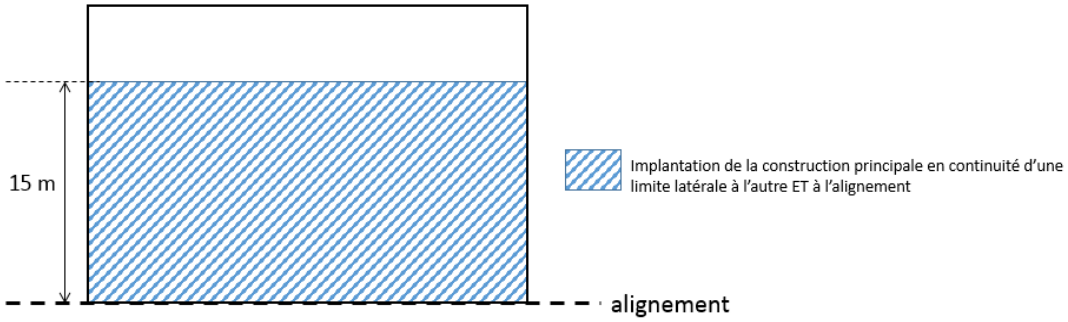
- Les constructions de toute nature doivent être implantées au minimum à 10 m de l'axe de la R.D. 298 (Route de Bénat).
- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les portails devront être implantés de manière à éviter que les véhicules à l'arrêt pendant l'ouverture du portail ne fassent obstacle à la circulation des piétons et véhicules : le pétitionnaire devra démontrer avoir prévu un recul suffisant pour permettre l'arrêt provisoire du véhicule.

ARTICLE 7- UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

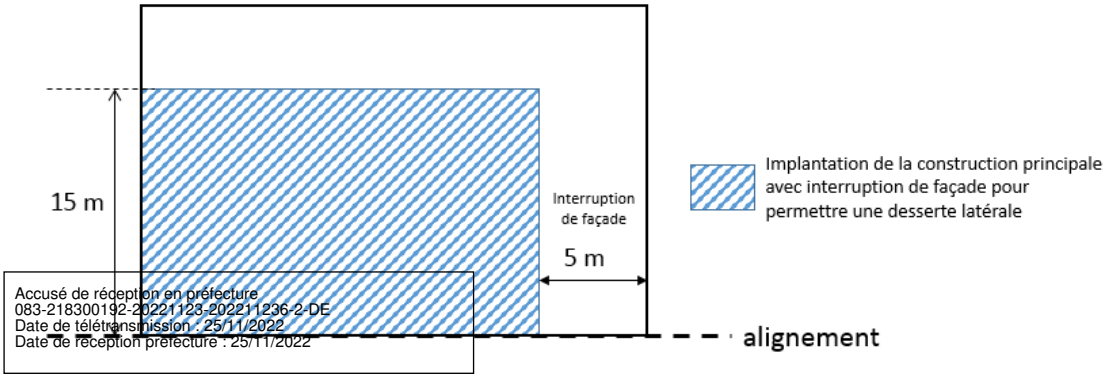
- Disposition commune :
  - → Les plans d'eau des piscines non couvertes et les bassins d'agréments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives. les pool-house, les locaux techniques, les garages, les carports et les abris bois, abris de jardin, sont autorisés en limites séparatives.
  - → Les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel (terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes) peuvent être autorisés jusqu'en limites séparatives.
  - → Le dernier niveau doit être traité en attique à compter du niveau R+3 inclus, et, par conséquent, doit être en retrait d'au moins 2,50m par rapport à l'emprise au sol du niveau situé à l'étage inférieur.

<u>À l'intérieur du secteur UBa :</u>

- Limites séparatives latérales :
  - → Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à compter de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, les constructions à édifier, hormis pour les piscines, les annexes et les abris de jardin, abris bois, sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre.



  - → Néanmoins, et nonobstant les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise en cas de création de porche pour permettre un accès sous le bâtiment, ou lorsque l'implantation ou les caractéristiques des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose. L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée soit supérieure ou égale à L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. (pour permettre une desserte latérale).



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Limites de fonds de parcelles :
  → Au-delà de la profondeur définie ci-avant, l'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade, au point le plus proche des limites séparatives latérales et arrières, soit supérieure ou égale à L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

À l'intérieur du secteur UBb2 :

- Limites séparatives latérales :
  → Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la mesure de recul qui s'y substitue, les constructions, hormis pour les piscines, les annexes et les abris de jardin, abris bois, doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsqu'un terrain à une façade sur voie dont la largeur est supérieure à 16 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites latérales, sous réserve que l'espace non construit ait une largeur de façade sur voie au moins égale à 8 mètres.
    ↳ En outre, le long de l'avenue de la Mer, les constructions doivent tenir compte du recul sur limites séparatives porté aux plans.
    ↳ Enfin, le long de l'avenue de la Mer, le dernier niveau peut être implanté en retrait par rapport à la limite latérale sous réserve que ce retrait soit au moins égal à la hauteur dudit niveau.
- Limites de fonds de parcelles :
  → Au-delà de la profondeur définie ci-avant, l'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade, au point le plus proche des limites séparatives latérales et arrières, soit supérieure ou égale à L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE 9- UB - EMPRISE AU SOL.

À l'intérieur du secteur UBa et UBb2 :

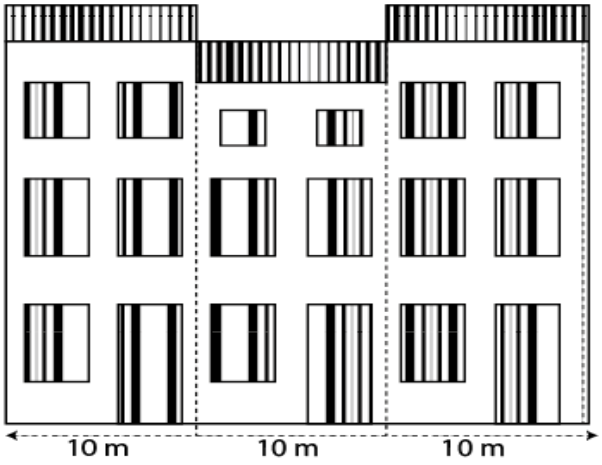
- Dans la bande des 15 mètres telle qu'elle est définie à l'article 7UB : non réglementée.
- Au-delà de la bande des 15 mètres telle qu'elle est définie à l'article 7UB : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la surface résiduelle de la parcelle ; elle peut atteindre 50 % dans le cas de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

ARTICLE 10- UB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue **H** est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.
- L'ensemble de l'opération doit être cadencé par tranches de 4 à 10 mètres de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de 30 cm à 1,00 mètre.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Croquis de la hauteur cadencée : exemple des variations de hauteur tous les 10 m



<u>À l'intérieur du secteur UBa :</u>

- La hauteur **H** des constructions principales est fixée à un maximum de 18 mètres.

<u>À l'intérieur du secteur UBb2 :</u>

- La hauteur **H** des constructions principales est fixée à un maximum de 12 mètres.

ARTICLE 11- UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS. Dispositions générales.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

⊙ Dispositions particulières.

▣ *Espaces non bâtis contigus à l'espace public.*

- Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

▣ *Échelle et ordonnancement.*

- Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

▣ *Façades.*

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec la palette de couleur annexée au présent règlement (cahier des recommandations architecturales).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Murs pignons et retours de façade.*

- Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

▣ *Ouvertures.*

- Leur position, dimension, rythme, alternance des pleins et des vides feront l'objet d'une attention particulière. Préférence sera accordée aux ouvertures plus hautes que larges.

▣ *Toitures.*

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou « romanes » emboîtantes.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Sur les bâtiments annexes édifiés en limite séparative, elles doivent être inaccessibles.
- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

▣ *Superstructures.*

- Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

▣ *Traitement des rez-de-chaussée.*

- Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
- Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- En secteur UBb2 (quartier de la Favière) les devantures, vitrines et enseignes doivent respecter la charte des devantures commerciales annexée au PLU.

▣ *Éléments techniques.*

- Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :
  - → les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
  - → les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs seront masqués.
  - → les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Clôtures et portails. Voir les prescriptions relatives aux clôtures en annexe 20*

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,50 mètre de hauteur.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et pourront être en treillis métalliques ou en ferronnerie doublées ou non d'une haie vive ou constituées par des haies vives, des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'espèces adaptées au climat méditerranéen. Les panneaux métalliques ou en béton moulé dits «décoratifs », les bâches, claustras sont interdits.
- Toutefois, lorsque la clôture constitue le prolongement de la façade sur espace public, elle pourra être réalisée sous la forme d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres, sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain. En outre, l'arase du mur ne devra comporter ni chapiteau, ni couronnement, ni système défensif ou dangereux.
- Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
- Les coffrets techniques pourront être intégrés dans un support maçonné de façon limitée.
- Des clôtures anti-bruit limitées à 2m de hauteur sont recommandées en bordure de la RD298 (Route de Bénat) : l'écran végétal est alors imposé côté voirie.

▣ *Dispositions diverses.*

- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.
- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12- UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- <u>À l'exception du secteur UBa,</u> pour tous types de construction de plus de 800 m² de surface de plancher, à l'exception des équipements publics et des logements locatifs sociaux, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction (arrondi à l'entier inférieur et avec un minimum de 1) sauf impossibilités techniques dûment démontrées et pour les constructions à destination de commerces et de bureaux.
- Le stationnement des véhicules devra comporter un revêtement perméable, facilitant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des véhicules est à privilégier au sein des espaces non imperméabilisés.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Catégories	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé : Pour les opérations comportant plus de 5 logements : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements, sauf en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. En cas de logements collectifs, au minimum 50% des places de stationnement doivent être réalisés : - soit en sous-sol des constructions, - soit en rez-de-chaussée des constructions s'il n'est pas prévu l'installation de commerce, service, ou autres activités.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 CU) Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	0,75 place par chambre 1 aire de dépose pour autocar et 1 place de stationnement par exploitant	
Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m² inclus de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher Commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher	
Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
Artisanat	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

⊙ Stationnement des engins à deux roues.

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement : 15 m² de surface de stationnement par classe.
- pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13- UB - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces non imperméabilisés et représenteront au minimum 20 % de la superficie du terrain. Toutefois, dans le cas de projets de constructions comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, l'espace non imperméabilisé pourra n'intéresser que 10 % au moins de la superficie du terrain, l'espace résiduel étant ainsi affecté en stationnement lié à la fréquentation des commerces.
- Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés avec des espèces adaptées au climat méditerranéen.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Dans les lotissements et groupes d'habitations déposés sur une assiette foncière de plus de 5 000 m², 10% au moins de la surface de l'assiette foncière de l'opération doivent être traités en espace non imperméabilisé commun à tous les lots ou logements. (espaces propres au lotissement).
- Dans les ensembles collectifs, il est demandé une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche de 100m² de surface de plancher. Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible. Les plantations de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être en retrait d'au moins 2 mètre des limites séparatives.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent :
  → Soit être traités avec des plantations à raison d'un ratio d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour quatre emplacements de voitures. Le tracé des plantations :
    ↳ peut-être regroupé ou dispersé sur l'ensemble du parc de stationnement ;
    ↳ ne doit pas gêner l'implantation des ombrières photovoltaïques ;
    ↳ devra être ondulant et si possible non linéaire.
  → Soit comporter des ombrières photovoltaïques.
- Tout arbre doit être planté en pleine terre de façon à lui permettre un développement harmonieux. Tout arbre à hautes tiges abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'espèces adaptées au climat méditerranéen

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- UB - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone UC

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- Zone à vocation d'habitat pavillonnaire dense, parsemée de petits collectifs située dans le prolongement des deux centres secondaires.
- Elle comporte quatre secteurs :
  - → Le secteur UCa dans le quartier du Pin, qui recouvre un lotissement existant où la densité d'occupation des sols est assez élevée.
  - → Le secteur UCb dans les quartiers du Pin et de la Favière.
  - → Le secteur UCg, relatif au quartier de la Gare.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UC.
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- Les constructions et installations à destination agricole.
- Les dépôts en plein air.
- Les lotissements à destination d'activités.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait de leur nature ou des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 2- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - → à une utilisation de chauffage ;
  - → aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - → que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - → qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - → que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les piscines, couvertes ou non, et leurs annexes (pool-house et local technique).
- Les abris (abris bois, abris de jardin) à condition de ne pas excéder une hauteur 3 mètres et une superficie de 20 m² d'emprise.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- UC - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. (voir définition de voie publique en annexe)
  - → La largeur de la chaussée ouverte à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m.
  - → La largeur minimale est portée à 5 m dans le cas :
    - ↳ D'une desserte de plus de 11 logements (existants et futurs).
    - ↳ D'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots.
  - → En cas de création de pistes cyclables : La largeur minimale des pistes cyclables est de 1,75 m pour une piste cyclable unidirectionnelle et 2,50 mètres pour une piste cyclable bidirectionnelle. Des dispositions différentes pourront être proposées sur les routes départementales en cas de contraintes techniques ou liées à la sécurité.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Sur la RD 559, la création d'accès nouveaux directs sur la voie est interdite sauf lorsqu'il s'agit de remplacer un ou plusieurs accès existants dangereux par un ou plusieurs accès plus sécuritaires.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisante de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet. (voir croquis en annexe).
- Lorsque les constructions sont réalisées sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, zone d'aménagement concerté) le tracé des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement aux voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

ARTICLE 4- UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

▣ *Rejets industriels.*

- Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
- Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5- UC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

- Sauf indication de marges spéciales de recul portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  - → 10 mètres de l'axe de la R.D. 559 ;
  - → Et pour les autres voies existantes, à modifier ou à créer : L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise de la voie soit supérieure ou égale à $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, des implantations différentes sont admises en bordure pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé...). Les éventuels retraits à l'alignement sont alors fixés en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les portails devront être implantés de manière à éviter que les véhicules à l'arrêt pendant l'ouverture du portail ne fassent obstacle à la circulation des piétons et véhicules : le pétitionnaire devra démontrer avoir prévu un recul suffisant pour permettre l'arrêt provisoire du véhicule.
- Toutefois, lorsque le terrain est en forte pente, une implantation différente des bâtiments annexes sur l'alignement peut être autorisée par les services compétents.

ARTICLE 7- UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée soit supérieure ou égale à $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les plans d'eau des piscines non couvertes et les bassins d'agréments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-2022B236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Toutefois, la construction en limites séparatives (sur deux limites séparatives maximum) est autorisée :
  - → Cas n°1 : si aucune construction jointive ou mitoyenne n'est implantée en limite : dans ce cas, la construction en limite (ou l'extension en limite) est autorisée sur un maximum d'1/3 de la longueur de la limite séparative et sa hauteur est limitée à 3 m. (voir article 10-UC).
  - → Cas n°2 : si au minimum 1 construction jointive ou mitoyenne est implantée en limite : dans ce cas, la construction en limite (ou l'extension en limite) est autorisée sur un maximum d'1/3 de la longueur de la limite séparative, et sa hauteur (H) est au maximum celle de la construction existante en mitoyenneté avec un minimum de 3m (voir article 10-UC).
  - → Cas n°3 : en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la mitoyenneté est autorisée sur au moins une des limites séparatives. La mitoyenneté sera à privilégier pour les garages ou les habitations dos à dos.
  - → Sont également autorisés en limites séparatives (sur deux limites séparatives maximum) :
    - ↳ Les pool-house, les locaux techniques, les garages, les carports et les abris bois, abris de jardin, ainsi que les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel (terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes).
    - ↳ à condition que la longueur de la totalité de ces constructions n'excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative.

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

- La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 4m.
- Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

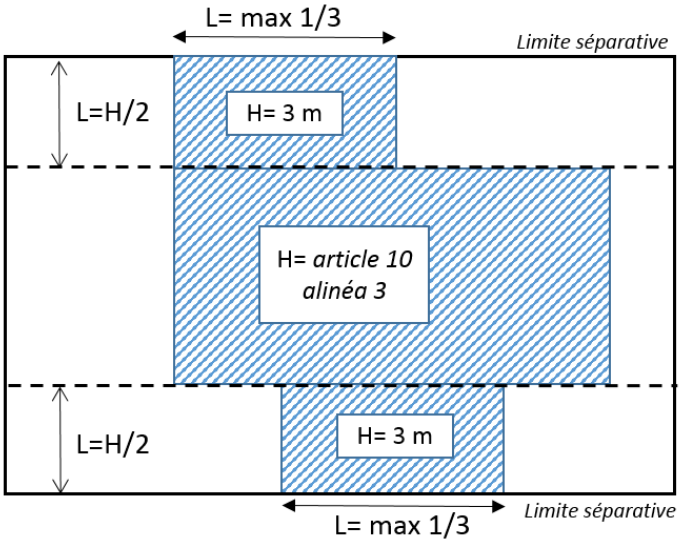
ARTICLE 9- UC - EMPRISE AU SOL.

- L'emprise au sol maximale est limitée à :
  - → 0,50 en Uca et UCb ;
  - → 0,20 en UCg.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 10- UC - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue **H** est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.
- La hauteur **H** des constructions principales est fixée à un maximum de :
  → de 9 mètres à l'intérieur des secteurs UCa et UCg.
    ↳ Toutefois en secteur UCg, des hauteurs maximales différentes sont exigées pour les constructions selon leur distance de recul par rapport à l'axe de la voie, hauteurs notées R, R+1 et R+2 sur le plan, dont la mesure correspondante respective est 3m, 6 m et 9 m.
  → de 7 mètres à l'intérieur du secteur UCb.
- Pour toutes constructions autorisées en limites séparatives (voir article 7-UC) la hauteur est limitée dans tous les secteurs de la zone UC :
  → Soit à maximum 3 mètres (Voir croquis) :



  → Soit, en cas de construction existante en limite séparative, la hauteur autorisée est au maximum celle de la construction existante en mitoyenneté, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 11- UC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

⊙ Dispositions générales.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

⊙ Dispositions particulières.

▣ *Espaces non bâtis contigus à l'espace public.*

- Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

▣ *Échelle et ordonnancement.*

- Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221125-20221136-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Façades.*

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec la palette de couleur annexée au présent règlement (cahier des recommandations architecturales).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux..., doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

▣ *Murs pignons et retours de façade.*

- Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

▣ *Ouvertures.*

- Leur position, dimension, rythme, alternance des pleins et des vides feront l'objet d'une attention particulière. Préférence sera accordée aux ouvertures plus hautes que larges.

▣ *Toitures.*

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou « romanes » emboîtantes.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Sur les bâtiments annexes édifiés en limite séparative, elles doivent être inaccessibles.
- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

▣ *Superstructures.*

- Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

▣ *Traitement des rez-de-chaussée.*

- Les devantures, vitrines et enseignes doivent respectées le cahier des prescriptions annexé au P.L.U. Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
- Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- En secteur UCg (quartier de la gare) les devantures, vitrines et enseignes doivent respecter la charte des devantures commerciales annexée au PLU.

▣ *Éléments techniques.*

- Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :
  → les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
  → les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs seront masqués.
  → les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Clôtures et portails. Voir les prescriptions relatives aux clôtures en annexe 20*

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,50 mètre de hauteur.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et pourront être en treillis métalliques ou en ferronnerie, doublées ou non d'une haie vive ou constituées par des haies vives, des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'espèces adaptées au climat méditerranéen. Les panneaux métalliques ou en béton moulé dits «décoratifs », les bâches, claustras sont interdits.
- Toutefois, lorsque la clôture constitue le prolongement de la façade sur espace public, elle pourra être réalisée sous la forme d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres, sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain. En outre, l'arase du mur ne devra comporter ni chapiteau, ni couronnement, ni système défensif ou dangereux.
- Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Les coffrets techniques pourront être intégrés dans un support maçonné de façon limitée.
- Des clôtures anti-bruit limitées à 2m de hauteur sont recommandées en bordure de la RD559 et de la RD198 (de la limite du Lavandou au Boulevard de la Plage) : l'écran végétal est alors imposé côté voirie.

▣ *Dispositions diverses.*

- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.
- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12- UC - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- Le stationnement des véhicules devra comporter un revêtement perméable, facilitant la l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des véhicules est à privilégier au sein des espaces non imperméabilisés.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Catégories	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé : Pour les opérations comportant plus de 5 logements : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements, sauf en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. En cas de logements collectifs, au minimum 50% des places de stationnement doivent être réalisés : - soit en sous-sol des constructions, - soit en rez-de-chaussée des constructions s'il n'est pas prévu l'installation de commerce, service, ou autres activités.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 CU) Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	0,75 place par chambre 1 aire de dépose pour autocar et 1 place de stationnement par exploitant.	
Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m² inclus de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher Commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher	
Artisanat	1 place / 50 m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

- Stationnement des engins à deux roues :
  → Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
  → Pour les établissements d'enseignement : 15 m² de surface de stationnement par classe.
  → Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m² de surface de plancher.
- Dans le secteur UCg, pour tous types de construction de plus de 800 m² (hors constructions dévolues à de l'habitat social), à l'exception des équipements publics et des extensions inférieures à20 m² de SP, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction (arrondi à l'entier inférieur et avec un minimum de 1) sauf impossibilités techniques dûment démontrées et pour les constructions à destination de commerces et de bureaux.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 13- UC - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés avec des espèces adaptées au climat méditerranéen.
- Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces non imperméabilisés et représenteront au minimum :
  → 20 % de la superficie du terrain dans les secteurs UCa et UCb ;
  → 40 % de la superficie du terrain dans le secteur UCg.
  → Toutefois, dans le cas de projets de constructions comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, l'espace non imperméabilisé pourra n'intéresser que 10 % au moins de la superficie du terrain, l'espace résiduel étant ainsi affecté en stationnement lié à la fréquentation des commerces.
- Dans les ensembles collectifs, il est demandé une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche de 100m² de surface de plancher. Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible. Les plantations de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être en retrait d'au moins 2 mètre des limites séparatives.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent :
  → Soit être traités avec des plantations à raison d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour 2 emplacements de voitures. Le tracé des plantations devra être ondulant et non linéaire.
  → Soit comporter des ombrières photovoltaïques.
- Tout arbre doit être planté en pleine terre de façon à lui permettre un développement harmonieux. Tout arbre à hautes tiges abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'espèces adaptées au climat méditerranéen.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- UC - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone UD

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- La zone UD recouvre les pentes conduisant au village de BORMES, sur lesquelles s'est développé un habitat à dominante pavillonnaire et les lotissements du Cap Bénat. Le P.L.U. confirme cette vocation.
- La zone UD comporte cinq secteurs :
  - → Le secteur UDa qui correspond à de l'habitat pavillonnaire de forte densité.
  - → Le secteur UDb qui correspond à de l'habitat pavillonnaire de moyenne densité.
  - → Le secteur UDc qui correspond à de l'habitat pavillonnaire de faible densité (lotissements Mont des Roses, Haut Para et Barbarin).
  - → Le secteur UDe, qui correspond principalement au lotissement du Cap Bénat
  - → le secteur UDf, qui correspond aux lotissements du Gaou Bénat.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- UD - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UD.
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- L'ouverture de terrains de camping
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de caravanage
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- Les constructions et installations à destination agricole.
- Les dépôts en plein air.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 2- UD - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - → à une utilisation de chauffage ;
  - → aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - → que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - → qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - → que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- L'aménagement des campings existants conformément aux dispositions des articles R.111- 41 et suivants.
- Les piscines couvertes ou non, et leurs annexes (pool-house et local technique).
- Les abris (abris bois, abris de jardin) à condition de ne pas excéder une hauteur 3 mètres et une superficie de 20 m² d'emprise.

Accusé de réception préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Dans les secteurs UDe et UDf

- Les constructions à destination d'habitation, et leur extension, sont autorisées à condition qu'elles soient localisées dans les polygones d'implantation repérés sur les documents graphiques, lorsque ceux-ci sont représentés. Les constructions annexes pourront être implantées dans ou en dehors de ces polygones.
- Pour les bureaux et commerces : seules leur reconstruction et leur extension sont autorisées, à condition que leurs autorisations d'urbanisme aient été délivrées avant la date d'approbation du PLU.
- Les boxes de garages sont seuls autorisés dans les tènements fonciers, identifiés sur le cadastre, prévus pour des garages en batterie.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  → qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone ;
  → qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- UD - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. (voir définition de voie publique en annexe)
  → La largeur de la chaussée ouverte à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m.
  → La largeur minimale est portée à 5 m dans le cas :
    ↳ D'une desserte de plus de 11 logements (existants et futurs).
    ↳ D'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots.
  → Dans le cas où la largeur de la chaussée est inférieure aux largeurs précisées ci-dessus, un aménagement (d'une largeur minimale de 2 mètres et d'une longueur minimale de 8 mètres) permettant le croisement des véhicules sera imposé sur le terrain support du projet.
- Sur la RD 559, la création d'accès nouveaux directs sur la voie est interdite sauf lorsqu'il s'agit de remplacer un ou plusieurs accès existants dangereux par un ou plusieurs accès plus sécuritaires.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisante de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet. (voir croquis en annexe).
- Lorsque les constructions sont réalisées sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, zone d'aménagement concerté) le tracé des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement aux voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

ARTICLE 4- UD - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent règlement.
- Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement donnée en annexe, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible. En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et les constructions devront être directement raccordées au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.
- En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement donnée en annexe, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5- UD - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

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

Dans l'ensemble de la zone UD et ses secteurs :

- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les portails devront être implantés de manière à éviter que les véhicules à l'arrêt pendant l'ouverture du portail ne fassent obstacle à la circulation des piétons et véhicules : le pétitionnaire devra démontrer avoir prévu un recul suffisant pour permettre l'arrêt provisoire du véhicule.
- Toutefois, lorsque le terrain est en forte pente, des implantations différentes des bâtiments annexes peuvent être autorisée par les services compétents.

Dans les secteurs UDa, UDb, UDc et UDe :

- Sauf indication de marges spéciales de recul portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  - → 10 mètres de la limite de l'axe de la R.D. 559 ;
  - → Et pour les autres voies existantes, à modifier ou à créer : L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise de la voie soit supérieure ou égale à $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, des implantations différentes sont admises en bordure pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé…). Les éventuels retraits à l'alignement sont alors fixés en considération de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

Dans le secteur UDe :

- Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis sur le document graphique ou doivent respecter un recul de 5 m minimum lorsqu'aucun polygone d'implantation n'est prévu. Les constructions annexes doivent respecter un recul de 5 m minimum.

Dans le secteur Udf :

- Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis sur le document graphique ou doivent respecter un recul de 5 m minimum lorsqu'aucun polygone d'implantation n'est prévu.
- Les constructions annexes (hors garages) doivent respecter un recul minimal de 5 m.
- Concernant les garages :
  - → Les garages implantés en amont des voies du lotissement devront respecter un recul de 2,5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie ;
  - → Les garages et les abri-voitures implantés en aval des voies du lotissement devront:
    - ↳ soit être implantés à l'alignement de l'emprise de la voie en cas de forte pente, à condition qu'il n'y ait pas de sortie sur la voie, et que leur hauteur n'excède pas un 1 m au-dessus du niveau de la voie ;
    - ↳ soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie.
  - → Les boxes de garages sont seuls autorisés dans les tènements fonciers, identifiés sur le cadastre, prévus pour des garages en batterie.

ARTICLE 7- UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Dans les secteurs UDa, UDb et UDc :

- L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée soit supérieure ou égale à $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les plans d'eau, les piscines non couvertes et les bassins d'agréments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-2022111336-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Toutefois, la construction en limites séparatives (sur deux limites séparatives maximum) est autorisée :
  - → Cas n°1 : si aucune construction jointive ou mitoyenne n'est implantée en limite : dans ce cas, la construction en limite (ou l'extension en limite) est autorisée sur un maximum d'1/3 de la longueur de la limite séparative et sa hauteur est limitée à 3 m. (voir article 10-UD).
  - → Cas n°2 : si au minimum 1 construction jointive ou mitoyenne est implantée en limite : dans ce cas, la construction en limite (ou l'extension en limite) est autorisée sur un maximum d'1/3 de la longueur de la limite séparative, et sa hauteur (H) est au maximum celle de la construction existante en mitoyenneté avec un minimum de 3m (voir article 10-UD).
  - → Cas n°3 : en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la mitoyenneté est autorisée sur au moins une des limites séparatives. La mitoyenneté sera à privilégier pour les garages ou les habitations dos à dos.
  - → Sont également autorisés en limites séparatives (sur deux limites séparatives maximum) :
    - ↳ Les pool-house, les locaux techniques, les garages, les carports et les abris bois, abris de jardin, ainsi que les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel (terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes).
    - ↳ à condition que la longueur de la totalité de ces constructions n'excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative.

Dans le secteur UDe :

- Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis sur le document graphique ou doivent respecter un recul de 5 m minimum lorsqu'aucun polygone d'implantation n'est prévu. Les constructions annexes doivent respecter un recul de 5 m minimum.

Dans le secteur Udf :

- Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 5 m. Ces règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des constructions principales, qu'elles soient concernées ou non par les polygones d'implantation repérés sur les documents graphiques.
- Les constructions annexes (hors garages) doivent respecter un recul minimal de 1 m.
- Dans les tènements fonciers dans lesquels sont prévus des garages en batterie, les garages pourront être réalisés d'une limite séparative à une autre.

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

- La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 4 m.
- Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

En secteurs UDe et Udf :

- La distance des annexes (y compris piscines mais à l'exception des garages) à la construction d'habitation est limitée à 20 mètres, sauf contraintes topographiques justifiées.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

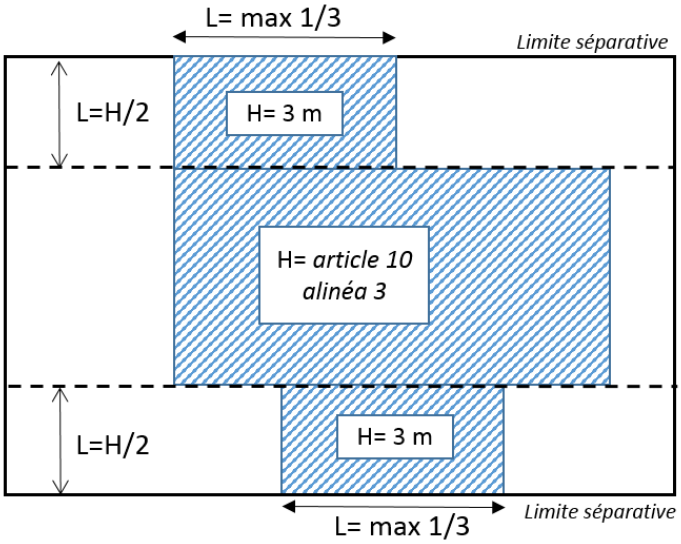
ARTICLE 9- UD - EMPRISE AU SOL.

- L'emprise au sol maximale est limitée à :
  → 0,40 en UDa.
  → 0,30 en UDb.
  → 0,15 en UDc et Udf :
    ↳ Dans le secteur UDc, cette emprise au sol est de 0,3 pour les constructions existantes à destination d'hôtellerie.
    ↳ Dans le secteur Udf, l'emprise au sol n'est pas règlementée pour les boxes de garages qui sont seuls autorisés dans les tènements fonciers prévus pour des garages en batterie.
  → 0,12 en UDe.

ARTICLE 10- UD - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

À l'intérieur des secteurs UDa, UDb, UDc et UDe :

- La hauteur absolue **H** est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.
- La hauteur **H** des constructions principales est fixée à un maximum de 7 mètres sauf dispositions contraires portées sur le document graphique dans le secteur UDe.
  ↳ Cette hauteur est portée à 12,5 m maximum pour les constructions existantes liées à l'hôtellerie.
- Pour toutes constructions autorisées en limites séparatives (voir article 7-UD) la hauteur est limitée dans tous les secteurs de la zone UD :
  → Soit à maximum 3 mètres (Voir croquis) :



  → Soit, en cas de construction existante en limite séparative, la hauteur autorisée est au maximum celle de la construction existante en mitoyenneté, avec un minimum de 3 mètres.

À l'intérieur du secteur UDf

- Pour les constructions principales, la hauteur maximale est de 4,50 m, mesurée à partir du sol naturel d'origine jusqu'à l'arête supérieure de l'acrotère.
- Pour les constructions annexes (sauf garage), la hauteur maximale est de 2,50 mètres, mesurée du sol naturel d'origine jusqu'à l'arête supérieure de l'acrotère.
- Pour les garages, la hauteur maximale est de 3,00 m, mesurée du sol naturel d'origine ou de la chaussée jusqu'à l'arête supérieure de l'acrotère, dans les limites fixées aux articles UD6 et UD7.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 11- UD - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

⊙ Dispositions générales.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- Dans le secteur UDf, des prescriptions spéciales sont définies dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Gaou Bénat et annexé au présent règlement.
- Les bâtiments, sur toutes leurs faces et leurs volumes, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.
- Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures, lorsque celles-ci sont constituées de murs ou murs-bahuts, ou dans les façades, lorsque celles-ci sont situées à l'alignement, et être composées en harmonie avec celles-ci.
- Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement du terrain et à la construction des bâtiments doivent être limités au strict nécessaire. Les terres excavées doivent être évacuées.
- Les constructions doivent être implantées pour tenir compte de la topographie et de la géométrie de la parcelle en respectant du mieux possible la végétation existante.
- Le bâtiment principal doit être composé de construction regroupées et attenantes.

⊙ Dispositions particulières.

▣ *Espaces non bâtis contigus à l'espace public.*

- Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

▣ *Échelle et ordonnancement.*

- Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

▣ *Façades.*

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone. Dans le site classé elles seront enduites à la chaux ou badigeonnées de chaux. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant
- Dans le secteur UDf, des prescriptions spéciales sont définies dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Gaou Bénat annexé au présent règlement. Dans le village des Fourches en particulier, les volets roulants sont interdits.
- Dans les autres secteurs, les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec les prescriptions édictées dans les cahiers des recommandations architecturales du Site Inscrit du Village.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux..., doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

▣ *Murs pignons et retours de façade.*

- Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Ouvertures.*

- Leur position, dimension, rythme, alternance des pleins et des vides feront l'objet d'une attention particulière. Préférence sera accordée aux ouvertures plus hautes que larges. Dans le secteur UDf, des exceptions pourront être accordées dès lors qu'elles permettent de préserver les caractéristiques de l'architecture contemporaine.

▣ *Toitures.*

- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades. Les verrières et ouvertures permettant un éclairage zénithal sont autorisées à condition que leur superficie cumulée n'excède pas 5% de la toiture.
- Dans la zone UD hors secteur UDf, les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou « romanes » emboîtantes.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Sur les bâtiments annexes édifiés en limite séparative, elles doivent être inaccessibles.
- Dans le secteur UDf, seules les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront être traitées esthétiquement de la même manière que la construction.

▣ *Superstructures.*

- Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

▣ *Traitement des rez-de-chaussée.*

- Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
- Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

▣ *Éléments techniques.*

- Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Clôtures et portails. Voir les prescriptions relatives aux clôtures en annexe 20*

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
- Des clôtures anti-bruit limitées à 2m de hauteur sont recommandées en bordure de la route de Lavandières, de la RD559 et de la RD298 (Route de Bénat) : l'écran végétal est alors imposé côté voirie.
- Les clôtures et barrières de sécurité, type ganivelles ou panneaux et claustras de bois, sont interdites.

Dans les secteurs UDa, UDb, UDc et UDe

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et constituées de haies vives ou de grillages végétalisés naturels, excluant tout revêtement plastique ou synthétique. Les haies vives doivent être constituées d'espèces adaptées au climat méditerranéen. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs » sont interdits.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs bahuts sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 0,50 m. Dans le secteur UDe, la hauteur des murs bahuts est limitée à 0,30m.

Dans le secteur UDf, seules sont autorisées :

- les clôtures végétales doublées ou non d'une clôture ajourée composée de trois à cinq fils ;
- les barrières de sécurité sur les voies d'accès principales à condition que celles-ci fassent l'objet d'une intégration paysagère.
- Les murs brise-vues sont autorisés à condition que :
  → que leur hauteur n'excède pas 2,50 m ;
  → que leur implantation corresponde à une limite séparative entre deux constructions principales ;
  → que leur longueur soit inférieure à la moitié de celle de la construction qu'ils prolongent;
  → que leur aspect soit identique à celui du mur qu'ils prolongent.

▣ *Dispositions diverses.*

- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.
- Les gouttières ou descente d'eau pluviale en PVC sont interdites.
- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12- UD - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- Le stationnement des véhicules devra comporter un revêtement perméable, facilitant la l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des véhicules est à privilégier au sein des espaces non imperméabilisés.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Catégories	Norme imposée
Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé : Pour les opérations comportant plus de 5 logements : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements, sauf en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. En cas de logements collectifs, au minimum 50% des places de stationnement doivent être réalisés : - soit en sous-sol des constructions, - soit en rez-de-chaussée des constructions s'il n'est pas prévu l'installation de commerce, service, ou autres activités.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre. 1 aire de dépose pour autocar et 1 place de stationnement par exploitant.
Bureaux	1 place / 30 m^2 de surface de plancher.
Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100 m^2 inclus de surface de plancher : 1 place/30m^2 de surface de plancher. Commerce de plus de 100 m^2 de surface de plancher : 1 place/20 m^2 de surface de plancher.
Artisanat	1 place / 50 m^2 de surface de plancher.
Constructions et installations Nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

- Toutefois, selon le projet il pourra être exigé, ou accepté, d'autres dispositions plus adaptées au fonctionnement de l'établissement concerné. En particulier il sera exigé une place supplémentaire pour les constructions comportant un logement de fonction.
- Stationnement des engins à deux roues (vélo, cyclo, moto…)
  - → Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m^2 de surface de plancher.
  - → Pour les établissements d'enseignement : 15 m^2 de surface de stationnement par classe.
  - → Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE 13- UD - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces non imperméabilisé et représenteront au minimum :
  - → 40 % de la superficie du terrain <u>dans le secteur UDa</u>.
  - → 50 % de la superficie du terrain <u>dans le secteur UDb</u>.
    - ↳ Ce coefficient est réduit à 30 % pour les constructions existantes à destination d'hôtellerie.
  - → 50 % de la superficie du terrain <u>dans les secteurs UDc et UDf</u>.
    - ↳ Ce coefficient est réduit à 30 % pour les constructions existantes à destination d'hôtellerie <u>en UDc</u>.
  - → 63 % de la superficie du terrain <u>dans le secteur UDe</u>.
- Les espaces non imperméabilisés seront de préférence localisés en limites séparatives ou en aval du terrain d'assiette du projet.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 000 m^2, 10 % au moins de la surface de l'assiette foncière de l'opération doivent être traités en espace non imperméabilisé, commun et groupés à tous les lots ou logements.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-20221123602-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent :
  → Soit être traités avec des plantations à raison d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour 2 emplacements de voitures.
  → Soit comporter des ombrières photovoltaïques.
- Tout arbre doit être planté en pleine terre de façon à lui permettre un développement harmonieux.
- Dans l'ensemble de la zone UD et ses secteurs, tout arbre abattu doit être remplacé sur le terrain même. La coupe des arbres est limitée à la stricte nécessité de l'implantation des constructions.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- UD - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone UE

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- Cette zone a pour vocation l'accueil pour d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services, ainsi que les équipements publics.
- Elle comporte un secteur UEm au quartier de Maudroume le long de la RD 559.
- Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UE.
- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions et installations à destination agricole.
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- L'ouverture de terrains de camping
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de caravanage
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les établissements hospitaliers, de soins ou de cure.

ARTICLE 2- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - → à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - → à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  - → aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
  - → que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - → qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- Les travaux confortatifs des locaux à destination d'habitation dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la surface de plancher existante.
- L'aménagement des campings existants conformément aux dispositions des articles R.111-1 et suivants.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Section 2 : onditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- UE - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.
  → La largeur des voies ouvertes à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m. Dans le cas d'opérations d'aménagements de plus de 5 lots, cette largeur minimale est portée à 6 m.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Sur la RD 559, la création d'accès nouveaux directs sur la voie est interdite sauf lorsqu'il s'agit de remplacer un ou plusieurs accès existants dangereux par un ou plusieurs accès plus sécuritaires
- Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisante de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet. (voir croquis en annexe).

- Dans le secteur UEm au quartier Maudroume, la création d'accès nouveaux directs sur la voie est conditionnée à l'accord du gestionnaire de la voirie, qui pourra imposer la réalisation d'aménagements sur la RD à la charge du pétitionnaire. Les nouvelles constructions ne seront possibles qu'après réalisation de ces aménagements de la RD.

ARTICLE 4- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

▣ *Rejets industriels.*

- Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
- Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur. L'évacuation des eaux résiduaires artisanales ou industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.
- L'autorisation d'un lotissement artisanal ou industriel, ou d'une opération d'aménagement d'ensemble, peut être subordonnée à sa desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles qui après qu'elles aient subi un prétraitement approprié, les conduise soit aux réseaux publics d'assainissement, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet au milieu naturel.

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

ARTICLE 5- UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

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

- Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
- À défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins :
  → 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des routes départementales.
  → 5 mètres de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance correspondant à leurs hauteurs diminuées de 4 mètres avec un minimum de 4 mètres.
- Cas n°1 : en cas de limite séparative avec une zone constructible ayant d'autres destinations que l'activité économique (artisanales, commerciales, tertiaires et de services) :
  → La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (L=H/2).
- Cas n°2 : en cas de limite séparative au sein de la zone UE ou avec une autre zone à vocation principale économique :
  → Soit l'implantation des constructions est réalisée en limite séparative, alors la hauteur H en limite est inférieure ou égale à 6 mètres.
  → Soit les constructions sont implantées à une distance correspondant à leur hauteur diminuée de 4 mètres, en respectant un minimum de 4 mètres.

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

- La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9- UE - EMPRISE AU SOL.

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
  → 60% de la surface de la parcelle en zone UE et UEm;
- Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics.

ARTICLE 10- UE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue H est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

À l'intérieur de la zone UE

- La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres, sauf en limites séparatives où elle est fixée à maximum 6 mètres.
- Toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures, et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

À l'intérieur du secteur UEm

- La hauteur **H** est fixée à un maximum de 8 mètres, sauf en limites séparatives où elle est fixée à maximum 6 mètres.
- Toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures, et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 11- UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

⊙ Dispositions générales.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
  → les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
  → les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale ;
  → les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

⊙ Dispositions particulières.

▣ *Volumétrie et modénature.*

- L'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

▣ *Dépôts.*

- Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.
- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux denses ou par des murs végétalisés d'une hauteur au moins égale au trois quart de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres. Ces écrans seront disposés à une distance minimale de 5,00 mètres de la limite de la parcelle privative.
- Les stockages de véhicules en attente de commercialisation dans les concessions automobiles pourront toutefois être réalisés à l'air libre, sans masque visuel. Les surfaces réservées à cet effet devront être traitées selon les prescriptions définies à l'article UE13 relatif aux plantations des aires de stationnement.

▣ *Matériaux et couleurs.*

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites, etc., est interdit.
- Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les teintes des façades seront claires et choisies dans la palette de couleur communale annexée au règlement. Les teintes des toitures seront dans une gamme de gris moyens et choisies dans la palette de couleur communale annexée au règlement.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Couvertures.*

- La nature exacte des couvertures et des éléments de récupération des eaux pluviales est précisée dans la demande de permis de construire.
- En cas de couverture en tuile, la couverture doit être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% par rapport au plan horizontal. Les tuiles seront de type canal ou romanes emboîtantes.
- Les couvertures en fibrociment sont obligatoirement teintées (vert, brun). Les revêtements d'étanchéité sont dans des teintes sombres et mates.

▣ *Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments.*

- À l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront :
  → soit intégrées dans le volume des toitures à pente ;
  → soit, dans le cas de toitures en terrasse, placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

▣ *Clôtures. Voir les prescriptions relatives aux clôtures en annexe 20*

- La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :
  → Implantation :
    ↳ Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.
    ↳ Les clôtures seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire doublées d'un écran végétal.
    ↳ Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Est toutefois autorisée, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 5 mètres de part et d'autre du portail ou du support de la raison sociale.
    ↳ Lorsque, pour des raisons impératives de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de la clôture est supérieure à 2,50 mètres, la clôture devra être implantée avec un recul minimum de 2,00 mètres, celui-ci devant être planté d'arbustes.
  → Étude d'ensemble :
    ↳ Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

▣ *Enseigne / publicité.*

- L'indication de la raison sociale des entreprises sera réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre; elle pourra être implantée :
  → soit en applique sur la façade, à condition de ne jamais dépasser le bâtiment et de ne pas excéder 20% de la surface de la façade concernée ;
  → soit en avant de la façade sur un support adapté, à condition de ne pas dépasser la hauteur **H** ;
  → soit sur un mur au droit des accès ;
  → soit sur la clôture, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la clôture et 4,00 mètres de longueur.
- Toutefois, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et pour les hôtels-restaurants, les enseignes peuvent être implantées au-dessus de la hauteur **H** sans pouvoir dépasser la hauteur **h**.
- Hormis l'indication de la raison sociale des entreprises qui doit satisfaire aux exigences définies ci- avant, toute enseigne publicitaire, fixe ou amovible, est interdite. Les enseignes clignotantes ou à message mobile sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Pourront être interdits les dispositifs lumineux gênants pour les riverains, ou dangereux pour le trafic automobile en perturbant la visibilité, ou encore portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

▣ *Traitement des rez-de-chaussée.*

- Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

▣ *Éléments techniques.*

- Les éléments techniques (tels que paraboles, climatiseurs…) sont à disposer à l'arrière des bâtiments ou intégrés dans la façade du bâtiment et camouflés par des grilles.

▣ *Dispositions diverses.*

- L'emploi de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.

ARTICLE 12- UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Catégories	**Norme imposée**
Hébergement hôtelier	1 place par chambre 1 aire de dépose pour autocar et 1 place de stationnement par exploitant
Industrie	1 place / 50m^2 de surface de plancher
Commerces	1 place / 20m^2 de surface de plancher
Artisanat	1 place / 50m^2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place / 300m^2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

- Toutefois, selon le projet il pourra être exigé, ou accepté, d'autres dispositions plus adaptées au fonctionnement de l'établissement concerné. En particulier, il sera exigé une place supplémentaire pour les constructions comportant un logement de fonction.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 13 - UE - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

⊙ Plantations des parcs de stationnement.

- Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings :
  → Soit ces dernières comportent des plantations situées en bordure de l'aire de stationnement, en limite séparative ou le long des voies.
  → Soit le parc de stationnement est recouvert d'ombrières photovoltaïques.

⊙ Espaces libres et espaces non imperméabilisés à aménager.

- Les espaces non imperméabilisés et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
- Les espaces non imperméabilisés, qui ne pourront être inférieurs à 10% de la surface du terrain, devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Ces 10% seront implantés en limite séparatives ou le long des voies. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 m² et une largeur minimum de 2,00 mètres.
- Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m².
- En bordure de voie départementale, les espaces non imperméabilisés devront être plantés, en respectant un recul de 4 m par rapport au bord de la chaussée, afin de ne pas créer d'obstacles latéraux. Dans tous les cas, les végétaux devront garantir un dégagement de visibilité au droit des accès et voies sécantes.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- UE - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone UF

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait de l'exposé des motifs de la modification n°3 du PLU :

- La zone UF délimite la nouvelle entrée de ville, matérialisée par le carrefour du Niel, jusqu'au quartier du Pin, pôle central voué au renouvellement urbain et à la requalification de la Place du Pin, du boulevard d'Uranus et du boulevard du Levant.
- La zone UF accueille l'ensemble des fonctions urbaines : logements, commerces, bureaux, services et équipements...
- Dans l'ensemble de la zone, il convient d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et la hiérarchisation des voiries du quartier.

Section 4 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- UF - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UF.
- Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
- Les constructions et installations à destination agricole.
- Les dépôts en plein air.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 2- UF - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

➡ ***Les futures constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la zone UF.***

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  → à une utilisation de chauffage
  → aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  → que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  → qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de
  → leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances;
  → que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique), à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-20221123B36-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Les abris de jardin, abris bois, à condition de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une superficie de 20m² d'emprise au sol.
- Les destinations des constructions devront être compatibles avec les indications portées aux OAP :
  → le linéaire de diversité économique identifié graphiquement.
  → L'ensemble de la zone UF, excepté l'îlot n°11, autorise les destinations d'habitation, de commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, centre d'exposition.
  → L'ilot n°11 n'autorise que les destinations suivantes : commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, centre d'exposition.

Section 5 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- UF - ACCES ET VOIRIE.

➡ ***Les accès et voiries devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la zone UF.***

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. (voir définition de voie publique en annexe)
  → La largeur de la chaussée ouverte à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m.
  → La largeur minimale est portée à 5 m dans le cas :
    ↳ D'une desserte de plus de 11 logements (existants et futurs).
    ↳ D'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots.
  → Les coupes de voirie définies dans les OAP indiquent les largeurs minimales avec lesquelles le projet doit être compatible.
  → Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet (cf. schéma en annexe).
  → En cas de création de pistes cyclables : La largeur minimale des pistes cyclables est de 1,75 m pour une piste cyclable unidirectionnelle et 2,50 mètres pour une piste cyclable bidirectionnelle. Une largeur minimale de 3 mètres peut être aménagée en cas de création de plantations entre la piste cyclable bidirectionnelle et la chaussée ouverte à la circulation automobile. Des dispositions différentes pourront être proposées sur les routes départementales en cas de contraintes techniques ou liées à la sécurité.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UF - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Se référer à l'article 27 des dispositions générales.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

▣ *Rejets industriels.*

- Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
- Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5- UF - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, ce dernier est non règlementé.

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

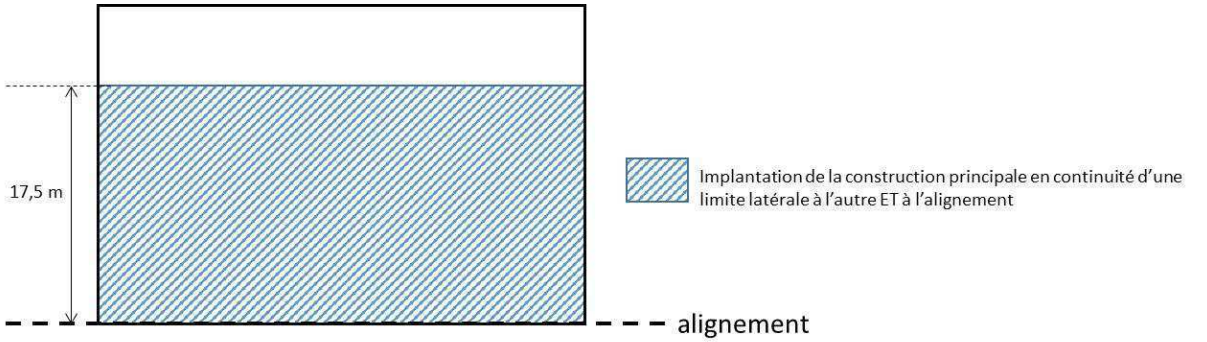
➡ ***Les implantations des constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la zone UF.***

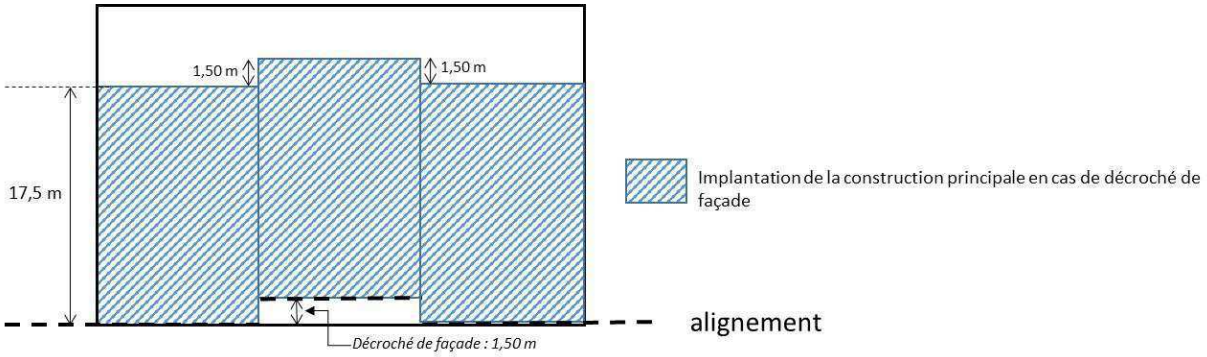
- Les constructions à édifier sont implantées au sein des secteurs de renouvellement urbain identifiés aux OAP et être compatibles avec les reculs imposés des façades
- Le niveau R+3 doit être traité en attique et par conséquent en retrait d'au moins 2,50m par rapport à l'emprise au sol du niveau situé à l'étage inférieur.
- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les portails devront être implantés de manière à éviter que les véhicules à l'arrêt pendant l'ouverture du portail ne fassent obstacle à la circulation des piétons et véhicules : le pétitionnaire devra démontrer avoir prévu un recul suffisant pour permettre l'arrêt provisoire du véhicule.
- Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Exclusivement dans le cas d'extension de constructions existantes, d'autres implantations pourront être admises au titre des adaptations mineures prévues au titre I du présent règlement.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 7- UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES.

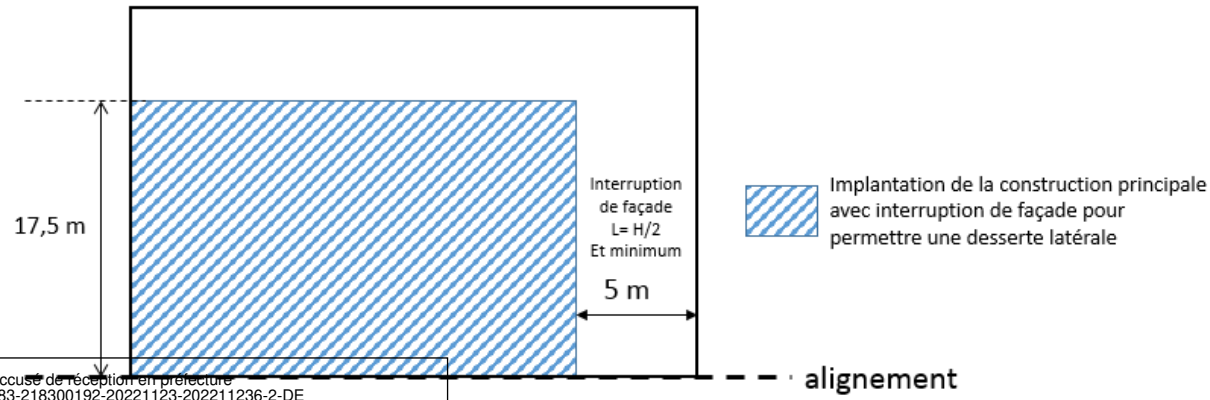
- Limites séparatives latérales :
  - → Dans une bande de 17,5 mètres de profondeur, mesurée à compter de l'alignement futur ou du recul, tels que portés aux OAP. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, les constructions à édifier, (hormis pour les piscines, les annexes et les abris de jardin, abris bois), sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre. En cas de décroché de façade (voir article 11-UF) la bande de 17,5m est à calculer à partir de la limite du décroché.





  - → Néanmoins, et nonobstant les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade est autorisée dans les cas suivants :

  - → Cas n°1 :
    - ↳ Elle est admise en cas de création de porche pour permettre un accès sous le bâtiment, ou lorsque l'implantation ou les caractéristiques des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose.
    - ↳ L'implantation de la construction est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée soit supérieure ou égale à L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. (pour permettre une desserte latérale)
    - ↳ Voir croquis :



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

→ Cas n°2 :

↳ Elle est imposée tous les 30 mètres maximum de longueur de façade. Cette césure doit présenter une largeur de 3 mètres minimum, pour permettre un passage piéton. (voir article 11-UF)

- Limites de fonds de parcelles :
  → Au-delà de la profondeur définie ci-avant, l'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade, au point le plus proche des limites séparatives latérales et arrières, soit supérieure ou égale à L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les plans d'eau des piscines non couvertes et les bassins d'agréments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
- Les pool-house, les locaux techniques, les garages, les carports et les abris bois, abris de jardin, sont autorisés en limites séparatives.
- Les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel (terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes) peuvent être autorisés jusqu'en limites séparatives.
- Le niveau **R+3** doit être traité en attique et par conséquent en retrait d'au moins 2,50m par rapport à l'emprise au sol du niveau situé à l'étage inférieur.
- Règles spécifique pour l'ilot 11 identifié aux OAP :
  → Recul par rapport aux limites extérieures de l'ilot : l'implantation des constructions doit respecter un recul minimal égal à L ≥ H/2 des limites extérieures de l'ilot 11.
  → Recul par rapport aux limites séparatives internes à l'ilot: l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes à l'ilot 11 reste libre.

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

- La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës devra respecter une distance minimale égale à L=H/2 sans être inférieure à 4 mètres.
- Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE 9- UF - EMPRISE AU SOL.

- Pour les constructions non concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, l'emprise au sol maximale est limitée à 0,40.
- Pour les constructions concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, l'emprise au sol maximale est règlementée par îlot :
  → Ilot 1: 65 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 2: 70 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 3: 70 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 4: 65 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 5: 70 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 6: 70 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 7: 75 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 8: 65 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 9: 70 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 10: 70 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  → Ilot 11: 75 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

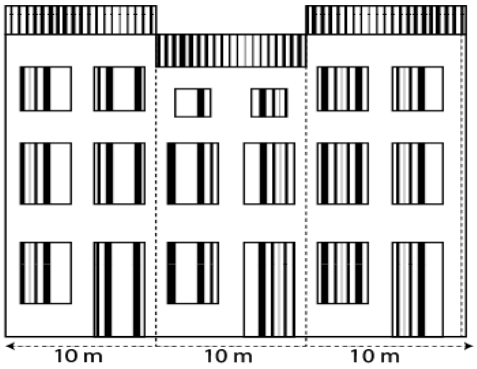
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 10- UF - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

➡ ***Les hauteurs des constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la zone UF.***

- La hauteur absolue **H** est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** doit être au maximum égale à la hauteur indiquée dans les OAP, exception faite des bâtis anciens dont les hauteurs d'origine peuvent être conservées dans le cadre d'une réhabilitation :
  - → Pour les constructions non concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres (R+2).
  - → Pour les constructions concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, la hauteur absolue est règlementée par îlot : (une tolérance de 0,50 m est admise par niveau).
    - ↳ Ilot 1: 9 mètres (R+2).
    - ↳ Ilot 2: maximum 2/3 de l'emprise au sol à 9 mètres (R+2) et minimum 1/3 à 6 mètres (R+1).
    - ↳ Ilot 3: maximum 2/3 de l'emprise au sol à 9 mètres (R+2) et minimum 1/3 à 6 mètres (R+1).
    - ↳ Ilot 4: maximum 2/3 de l'emprise au sol à 9 mètres (R+2) et minimum 1/3 à 6 mètres (R+1).
    - ↳ Ilot 5: 9 mètres (R+2).
    - ↳ Ilot 6: 9 mètres (R+2) en secteur ouest et 6 mètres (R+1) en secteur est.
    - ↳ Ilot 7: minimum 50% de l'emprise au sol à 9 mètres (R+2) et maximum 50% à 12 mètres (R+3).
    - ↳ Ilot 8: maximum 2/3 de l'emprise au sol à 9 mètres (R+2) et minimum 1/3 à 6 mètres (R+1).
    - ↳ Ilot 9: 9 mètres (R+2).
    - ↳ Ilot 10: 9 mètres (R+2).
    - ↳ Ilot 11: 9 mètres (R+2).
- L'ensemble de l'opération doit être cadencé par tranches de 4 à 10 mètres de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de 30 cm à 1,00 mètre.

⌖ *Croquis de la hauteur cadencée : exemple des variations de hauteur tous les 10 m*



- Il peut être admis une surhauteur ponctuelle égale à 20 % maximum de la hauteur autorisée, dans des proportions réduites pour la création d'un signal architectural en croisée de coin ou en front bâti (tour carrée, dôme, fronton, campanile…).
- Une majoration de la hauteur, limitée à 1 mètre, est autorisée pour les édicules techniques et les superstructures, en cas de contraintes techniques dument justifiées.
- Pour les rez-de-chaussée des constructions où des destinations (activités et services) sont imposées (OAP : linéaire de façade de vitalité économique et services), la hauteur sous plafond est de minimum 3,50 mètres.
- Des adaptations sont autorisées en cas d'impossibilité technique ou selon la teneur du projet.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 11- UF - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

⊙ Dispositions générales.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

⊙ Dispositions particulières.

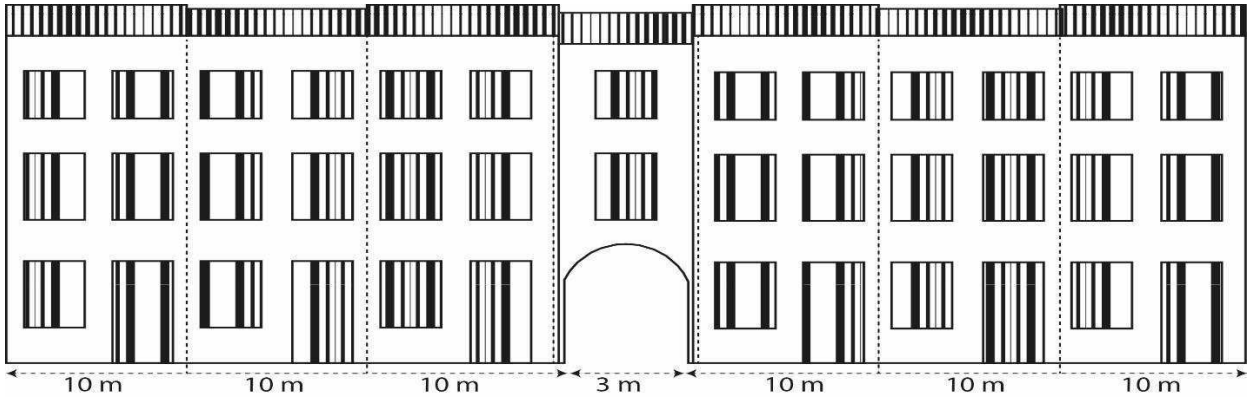
▣ *Espaces non bâtis contigus à l'espace public.*

- Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

▣ *Échelle et ordonnancement.*

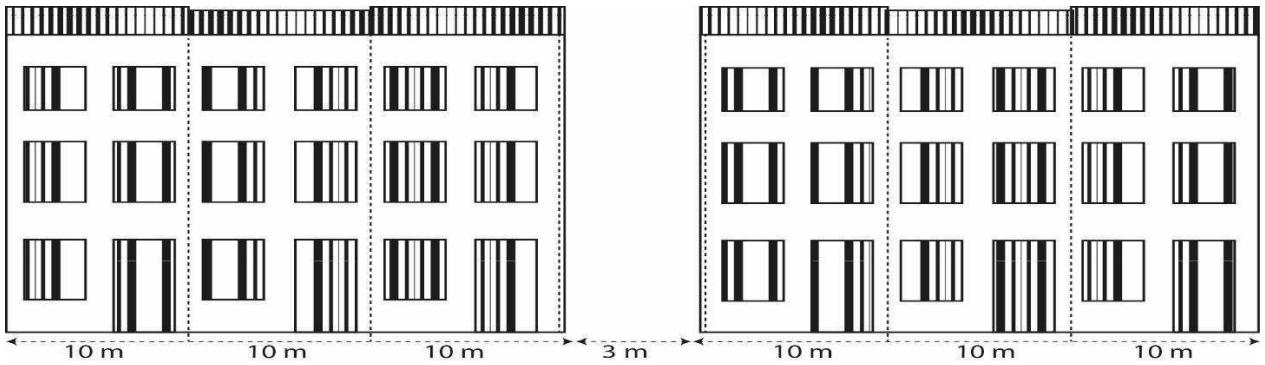
- Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.
- Afin d'assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, et notamment pour éviter les linéaires bâtis trop important, une interruption du bâti est imposée.
  - → Cette interruption doit être matérialisée :
    - ↳ Par une césure tous les 30 mètres maximum de façade : la césure doit s'effectuer sur toute sa profondeur et sur toute sa hauteur (sauf en cas de création de porche) ; elle doit présenter une largeur de 3 mètres minimum sur les alignements. (Voir croquis suivant)
    - ↳ Et par un décroché de façade tous les 10 mètres maximum : le décroché doit s'effectuer sur toute sa hauteur ; il doit présenter une profondeur d' 1,50 mètre minimum (Cf. croquis suivants).
    - ↳ Toutefois ces dimensions pourront faire l'objet d'ajustements, à condition qu'ils participent à l'amélioration de la composition de l'îlot urbain.
  - → Dans le cas d'un terrain d'angle, le linéaire de façade est calculé sur chaque rue.

⌖ *Croquis de la césure avec porche :*

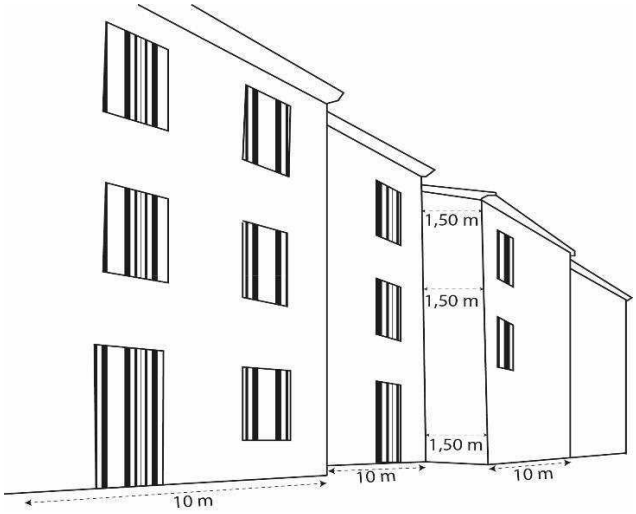


Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⌖ *Croquis de la césure sans porche :*



⌖ *Croquis du décroché de façade :*



▣ *Façades.*

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec la palette de couleur annexée au présent règlement (cahier des recommandations architecturales).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux..., doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

▣ *Murs pignons et retours de façade.*

- Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

▣ *Ouvertures.*

- Leur position, dimension, rythme, alternance des pleins et des vides feront l'objet d'une attention particulière. Préférence sera accordée aux ouvertures plus hautes que larges.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Toitures.*

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou « romanes » emboîtantes.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Sur les bâtiments annexes édifiés en limite séparative, elles doivent être inaccessibles.
- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

▣ *Superstructures.*

- Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

▣ *Traitement des rez-de-chaussée des programmes mixtes*

- Les devantures, vitrines et enseignes doivent respectées le cahier des prescriptions annexé au P.L.U. Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
- Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- Des adaptations sont autorisées en cas d'impossibilité technique ou bien selon la teneur du projet.

▣ *Éléments techniques.*

- Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :
  → les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
  → les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs seront masqués.
  → les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

▣ *Clôtures et portails. Voir les prescriptions relatives aux clôtures en annexe 20*

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,50 mètre de hauteur.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et pourront être en treillis métalliques ou en ferronnerie, doublées ou non d'une haie vive ou constituées par des haies vives, des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'espèces adaptées au climat méditerranéen. Les panneaux métalliques ou en béton moulé dits «décoratifs », les bâches, claustras sont interdits.
- Toutefois, lorsque la clôture constitue le prolongement de la façade sur espace public, elle pourra être réalisée sous la forme d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres, sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration dans le paysage urbain. En outre, l'arase du mur ne devra comporter ni chapiteau, ni couronnement, ni système défensif ou dangereux.
- Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Les coffrets techniques pourront être intégrés dans un support maçonné de façon limitée.
- Des clôtures anti-bruit limitées à 2m de hauteur sont recommandées en bordure de la RD559 e: l'écran végétal est alors imposé côté voirie.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Dispositions diverses.*

- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.
- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12- UF - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

➡ ***Les espaces de stationnement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la zone UF.***

Catégories	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé : Pour les opérations comportant plus de 5 logements : 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements, sauf en cas de réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. En cas de logements collectifs, au minimum 50% des places de stationnement doivent être réalisés : - soit en sous-sol des constructions, - soit en rez-de-chaussée des constructions s'il n'est pas prévu l'installation de commerce, service, ou autres activités.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 CU) Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre 1 aire de dépose pour autocar et 1 place de stationnement par exploitant.	
Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m² inclus de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher Commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher	
Artisanat	1 place / 50m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Stationnement des engins à deux roues :

- → Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m^2 de surface de plancher.
- → Pour les établissements d'enseignement : 15 m^2 de surface de stationnement par classe.
- → Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE 13- UF - ESPACES BOISES EXISTANTS – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

➡ ***Les espaces libres de construction devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la zone UF.***

- Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés avec des espèces adaptées au climat méditerranéen.
- Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces non imperméabilisés et représenteront au minimum :
  - → Pour les constructions non concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, ils représenteront au minimum 25%.
  - → Pour les constructions concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, ils représenteront au minimum :
    - ↳ Ilot 1: 35 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 2: 30 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 3:30 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 4: 35 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 5: 30 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 6: 30 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 7: 25 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 8: 35 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 9: 30 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 10: 30 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
    - ↳ Ilot 11: 25 % du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.
  - → Toutefois, dans le cas de projets de constructions comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, tels que prévu aux OAP, l'espace non imperméabilisé pourra n'intéresser que 15 % au moins de la superficie du terrain, l'espace résiduel étant ainsi affecté en stationnement lié à la fréquentation des commerces.
- Dans les ensembles collectifs, il est demandé une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche de 100m² de surface de plancher. Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible. Les plantations de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être en retrait d'au moins 2 mètre des limites séparatives.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent :
  - → Soit être traités avec des plantations à raison d'un ratio d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour quatre emplacements de voitures. Le tracé des plantations :
    - ↳ Peut être regroupé ou dispersé sur l'ensemble du parc de stationnement ;
    - ↳ ne doit pas gêner l'implantation des ombrières photovoltaïques ;
    - ↳ devra être ondulant et si possible non linéaire.
  - → Soit comporter des ombrières photovoltaïques.
- Le long de la RD559, les espaces libres avec ou sans murs doivent être traités par un aménagement paysager : pierres sèches et plantations d'espèces adaptées au climat méditerranéen.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Section 6 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- UF - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

- La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, ce dernier est non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones À Urbaniser.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone 1AUA

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- Située en interface du pôle du Pin et du pôle en émergence de Ginget, elle est destinée à assurer le prolongement des zones urbaines tout en renforçant la cohérence des quartiers urbains.
- Zone d'urbanisation future réglementée à dominante habitat accueillant l'ensemble des fonctions urbaines : logements, commerces, bureaux, services et équipements...
- Dans cette zone, les capacités des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des terrains concernés.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- 1AUA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2 - 1AUA.

ARTICLE 2- 1AUA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- Sont autorisés :
  - → Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
  - → L'agrandissement, la réhabilitation ou le changement de destination des constructions existantes disposant d'une surface de plancher d'au moins 75 m^2 avec un maximum de 250 m^2 de surface de plancher, extension comprise.
- Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés :
  - → Les opérations de construction à usage d'habitat, d'équipements et de services.
  - → Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
    - ↳ à une utilisation de chauffage ou de climatisation d'une construction autorisée ;
    - ↳ aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
  - → Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
    - ↳ qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et, qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
    - ↳ que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
    - ↳ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances;
    - ↳ que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - → Pour les constructions d'habitation existantes visées à l'alinéa 1.2 de l'article 2-1AUA : Les piscines et leurs annexes (pool-house et local technique), la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m^2 de surface de plancher.
    - ↳ Les abris de jardin, à condition de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m^2 de surface de plancher.
    - ↳ Les garages à condition de ne pas dépasser 25m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.
  - → Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales compatibles avec la fonction résidentielle.
  - → Les équipements publics ou d'intérêt général de superstructure.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- 1AUA - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.
  - → La largeur des voies ouvertes à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m.
    - ↳ Dans le cas d'opérations d'aménagements de plus de 5 logements ou 5 lots, cette largeur minimale est portée à 5 m.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Sur la RD 559, la création d'accès nouveaux directs sur la voie est interdite sauf lorsqu'il s'agit de remplacer un ou plusieurs accès existants dangereux par un ou plusieurs accès plus sécuritaires.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
- Lorsque les constructions sont réalisées sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, zone d'aménagement concerté) le tracé des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement aux voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

ARTICLE 4- 1AUA - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Rejets industriels.*

- Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
- Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5- 1AUA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 6- 1AUA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Sauf indication de marges de recul portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  - → 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la R.D. 559 pour les constructions à destination d'habitation.
  - → 25 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de la R.D. 559 pour les constructions destinées à une autre destination que l'habitation
  - → 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- Toutefois, des implantations différentes sont admises en bordure pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé…). Les éventuels retraits à l'alignement sont alors fixés en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur ou au recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U.
- Toutefois, lorsque le terrain est en forte pente, l'implantation des bâtiments annexes sur l'alignement et n'ayant pas de sortie directe sur la voie peut être autorisée par les services compétents.

ARTICLE 7- 1AUA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (L) horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points diminuée de 4 mètres avec un minimum de 4 mètres, soit L ≥ da-4 m et L ≥ 4 mètres.
- Toutefois, la construction est autorisée :
  - → Lorsqu'il s'agit d'édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques.
  - → Lorsqu'il s'agit d'édifier des constructions annexes à la construction principale à condition que la longueur en mitoyenneté de la totalité des constructions (annexes et principales) n'excède pas le 1/3 de la longueur de la limite séparative.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur ou au recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U.

ARTICLE 8- 1AUA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions à destination d'habitation non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 4m.
- Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée
- Les annexes des piscines devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
- Pour les garages, la distance ne devra pas excéder 20 m.

ARTICLE 9- 1AUA - EMPRISE AU SOL.

- Non réglementée.

ARTICLE 10- 1AUA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue **H** est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.
- La hauteur **H** des constructions principales est fixée à un maximum de 9 mètres.
- Pour les constructions autorisées en limites séparatives (voir article 7-1AUA) la hauteur maximale est limitée :
  → Soit à 3 mètres, si aucune construction mitoyenne n'est existante en limite,
  → Soit égale à la hauteur de la construction mitoyenne existante en limite.

ARTICLE 11- 1AUA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

⊙ Dispositions générales.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

⊙ Dispositions particulières.

▣ *Espaces non bâtis contigus à l'espace public.*

- Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

▣ *Échelle et ordonnancement.*

- Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Accusé de réception en préfecture
083-218300193-20221128-20221236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Façades.*

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec la palette de couleur annexée au présent règlement (cahier des recommandations architecturales).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux..., doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

▣ *Murs pignons et retours de façade.*

- Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

▣ *Ouvertures.*

- Leur position, dimension, rythme, alternance des pleins et des vides feront l'objet d'une attention particulière. Préférence sera accordée aux ouvertures plus hautes que larges.

▣ *Toitures.*

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes n'excédant pas 30% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou tuiles « romanes ».
- Les toitures terrasses sont autorisées. Sur les bâtiments annexes édifiés en limite séparative, elles doivent être inaccessibles.
- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

▣ *Superstructures.*

- Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

▣ *Traitement des rez-de-chaussée.*

- Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
- Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

▣ *Éléments techniques.*

- Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :
  → les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
  → les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs seront masqués ;
  → les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

▣ *Clôtures et portails.*

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,50 mètre de hauteur.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et pourront être en treillis métalliques ou en ferronnerie doublées ou non d'une haie vive ou constituées par des haies vives, des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs sont interdits.
- Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

▣ *Dispositions diverses.*

- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.

ARTICLE 12- 1AUA - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Destinations	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	0,75 place par chambre. 1 aire de dépose pour autocar et 1 place de stationnement par exploitant.	
Bureaux	1 place / 30 m^2 de surface de plancher.	
Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100 m^2 inclus de surface de plancher : 1 place/30 m^2 de surface de plancher. Commerce de plus de 100 m^2 de surface de plancher : 1 place/20 m^2 de surface de plancher.	
Artisanat	1 place / 50m^2 de surface de plancher.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause. En particulier il sera exigé une place supplémentaire pour les constructions comportant un logement de fonction.
- Stationnement des engins à deux roues :
  → Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m^2 de surface de plancher;
  → Pour les établissements d'enseignement : 15 m^2 de surface de stationnement par classe
  → Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m^2 de surface de plancher

ARTICLE 13- 1AUA - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés avec des essences locales ou méditerranéennes d'essences locales. La surface plantée ne pourra être inférieure à 40% de la superficie de la parcelle. Les plans d'eau des piscines sont considérés, dans le calcul, comme des surfaces libres.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements et permis groupé) de plus de 5 000 m^2, 10 % au moins de la surface de l'assiette foncière de l'opération doivent être traités en espace vert commun à tous les lots ou logements.
- Dans les ensembles collectifs, il est demandé un arbre de haute tige par logement. Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent être traités avec des plantations à raison d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour 2 emplacements de voitures
- Tout arbre doit être planté en pleine terre de façon à lui permettre un développement harmonieux.
- Il doit être aménagé une aire de jeux sur les terrains occupés par 10 logements ou plus à raison de 5 m^2/logement. Toutefois, dans le cas de projets de constructions comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, l'espace vert pourra n'intéresser que 10 % au moins de la superficie du terrain, l'espace résiduel étant ainsi affecté en stationnement lié à la fréquentation des commerces.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- 1AUA - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone 1AUB

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- Située aux lieux-dits des Arnauds et du Pont et au Charenton, et comme la zone 1AUB, elle est destinée à assurer le prolongement des zones urbaines tout en renforçant la cohérence des quartiers urbains.
- Zone d'urbanisation future réglementée à dominante habitat accueillant l'ensemble des fonctions urbaines : logements, commerces, bureaux, services et équipements...
- Dans cette zone, les capacités des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. Les constructions y ont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des terrains concernés.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- 1AUB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AUB.

ARTICLE 2- 1AUB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- Sont autorisés :
  - → Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
  - → L'agrandissement, la réhabilitation ou le changement de destination des constructions existantes disposant d'une surface de plancher d'au moins 75 m^2 avec un maximum de 250 m^2 de surface de plancher, extension comprise.
- Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés :
  - → Les opérations de construction à usage d'habitat, d'équipements et de services.
  - → Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
    - ↳ à une utilisation de chauffage ou de climatisation d'une construction autorisée ;
    - ↳ aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
  - → Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
    - ↳ qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
    - ↳ que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
    - ↳ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
    - ↳ que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - → Pour les constructions d'habitation existantes visées à l'alinéa 1.2 de l'article 2-1AUB :
    - ↳ les piscines et leurs annexes (pool-house et local technique), la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m^2 de surface de plancher.
    - ↳ Les abris de jardin, à condition de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m^2 de surface de plancher
    - ↳ Les garages à condition de ne pas dépasser 25m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.
  - → Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales compatibles avec la fonction résidentielle.
  - → Les équipements publics ou d'intérêt général de superstructure.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-2022211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- 1AUB - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.
  - → La largeur des voies ouvertes à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m.
    - ↳ Dans le cas d'opérations d'aménagements de plus de 5 logements ou 5 lots, cette largeur minimale est portée à 5 m.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
- Lorsque les constructions sont réalisées sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, zone d'aménagement concerté) le tracé des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement aux voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

ARTICLE 4- 1AUB - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

▣ *Eaux usées.*

- 2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- 2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5- 1AUB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 6- 1AUB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Sauf indication de marges de recul portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- Toutefois, des implantations différentes sont admises en bordure pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé...). Les éventuels retraits à l'alignement sont alors fixés en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur ou au recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U.
- Toutefois, lorsque le terrain est en forte pente, l'implantation des bâtiments annexes sur l'alignement et n'ayant pas de sortie directe sur la voie peut être autorisée par les services compétents.

ARTICLE 7- 1AUB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (L) horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points diminuée de 4 mètres avec un minimum de 4 mètres, soit $L \geq da - 4$ m et $L \geq 4$ mètres.
- Toutefois, la construction est autorisée :
  - → Lorsqu'il s'agit d'édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques.
  - → Lorsqu'il s'agit d'édifier des constructions annexes à la construction principale à condition que la longueur en mitoyenneté de la totalité des constructions (annexes et principales) n'excède pas le 1/3 de la longueur de la limite séparative.

ARTICLE 8- 1AUB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions à destination d'habitation non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 4m.
- Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.
- Les annexes des piscines devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
- Pour les garages, la distance ne devra pas excéder 20 m.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-2022112238-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Les portails, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur ou au recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U

ARTICLE 9- 1AUB - EMPRISE AU SOL.

- Non réglementée.

ARTICLE 10- 1AUB -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue **H** est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.
- La hauteur **H** des constructions principales est fixée à un maximum de 7 mètres.
- Pour les constructions autorisées en limites séparatives (voir article 7-1AUA) la hauteur maximale est limitée :
  → Soit à 3 mètres, si aucune construction mitoyenne n'est existante en limite,
  → Soit égale à la hauteur de la construction mitoyenne existante en limite.

ARTICLE 11- 1AUB -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

⊙ Dispositions générales.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.

⊙ Dispositions particulières.

▣ *Espaces non bâtis contigus à l'espace public.*

- Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

▣ *Échelle et ordonnancement.*

- Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

▣ *Façades.*

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
- Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec la palette de couleur annexée au présent règlement (cahier des recommandations architecturales).
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux... doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Accusé de réception préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Murs pignons et retours de façade.*

- Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

▣ *Ouvertures.*

- Leur position, dimension, rythme, alternance des pleins et des vides feront l'objet d'une attention particulière. Préférence sera accordée aux ouvertures plus hautes que larges.

▣ *Toitures.*

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes n'excédant pas 30% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou tuiles « romanes ».
- Les toitures terrasses sont autorisées. Sur les bâtiments annexes édifiés en limite séparative, elles doivent être inaccessibles.
- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

▣ *Superstructures.*

- Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

▣ *Traitement des rez-de-chaussée.*

- Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
- Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

▣ *Éléments techniques.*

- Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :
  → les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans le volume général de la toiture ;
  → les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs seront masqués ;
  → les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

▣ *Clôtures et portails.*

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,50 mètre de hauteur.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et pourront être en treillis métalliques ou en ferronnerie doublées ou non d'une haie vive ou constituées par des haies vives, des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.
- Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Dispositions diverses.*

- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.

ARTICLE 12- 1AUB -STATIONNEMENT DES VEHICULES.

⊙ Dispositions générales.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
- Pour tous types de construction, à l'exception des équipements publics, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction (arrondi à l'entier inférieur et avec un minimum de 1) des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction sauf impossibilités techniques dûment démontrées.
- Des dérogations pourront être accordées pour les CINASPIC et sous couverts de justification de la fréquentation attendue pour les autres destinations des constructions.

⊙ Normes de stationnement.

- Calcul des normes :
  → Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Destinations	**Norme imposée**	**Dispositions particulières**
Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	0,75 place par chambre. 1 aire de dépose pour autocar et 1 place de stationnement par exploitant.	
Bureaux	1 place / 30 m^2 de surface de plancher	

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Destinations	Norme imposée	Dispositions particulières
Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100 m² inclus de surface de plancher : 1 place / 30 m² de surface de plancher. Commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher.	
Artisanat	1 place / 50 m² de surface de plancher.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

- Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause. En particulier il sera exigé une place supplémentaire pour les constructions comportant un logement de fonction.
- Stationnement des engins à deux roues :
  → Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
  → Pour les établissements d'enseignement : 15 m² de surface de stationnement par classe.
  → Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13- 1AUB - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés avec des essences locales ou méditerranéennes. La surface plantée ne pourra être inférieure à 70% de la superficie de la parcelle. Les plans d'eau des piscines sont considérés, dans le calcul, comme des surfaces libres.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé...) de plus de 5 000 m², 10 % au moins de la surface de l'assiette foncière de l'opération doivent être traités en espace vert commun à tous les lots ou logements.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être traités avec des plantations à raison d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour 2 emplacements de voitures.
- Tout arbre doit être planté en pleine terre de façon à lui permettre un développement harmonieux.
- Il doit être aménagé une aire de jeux sur les terrains occupés par 10 logements ou plus à raison de 5 m²/logement.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- 1AUB - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone 1AUE

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- Zone d'urbanisation future du Niel à dominante activités réglementée en prolongement de la zone d'activités existante (UE) et aujourd'hui entièrement remplie.
- Dans cette zone, les capacités des voies et réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des terrains concernés.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- 1AUE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article2- 1 AUE.

ARTICLE 2- 1AUE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- Sont autorisés :
  - → Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
  - → Les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes à destination d'activités
  - → Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation.
  - → Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, à la condition que les déblais soient limités au simple volume des constructions. Les remblais sont interdits.
- Sont autorisés sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des terrains concernés :
  - → Les opérations de construction à usage d'activités artisanales, commerciales et de services.
  - → Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
    - ↳ qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
    - ↳ que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
    - ↳ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
    - ↳ que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
  - → Les équipements publics ou collectifs de superstructure.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 3- 1AUE - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.
- La largeur des voies ouvertes à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m.
  → Dans le cas d'opérations d'aménagements de plus de 5 logements ou 5 lots, cette largeur minimale est portée à 5 m.
- Sur la RD 559, la création d'accès nouveaux directs sur la voie est interdite sauf lorsqu'il s'agit de remplacer un ou plusieurs accès existants dangereux par un ou plusieurs accès plus sécuritaires.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 4- 1AUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⦿ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

⦿ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

▣ *Rejets industriels.*

- Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
- Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

Accusé de réception en préfecture
083-218800192-20221123-20221123-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5- 1AUE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 6- 1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
- À défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins : 5 mètres de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE 7- 1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points diminuée de 4,00 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres soit $L \geq da - 4$ m et $L \geq 4$ m.

ARTICLE 8- 1AUE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9- 1AUE - EMPRISE AU SOL.

- L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de la parcelle. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics.

ARTICLE 10- 1AUE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue **H** est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des constructions principales est fixée à un maximum de 9 mètres, sauf en limites séparatives où elle est fixée à maximum 6 mètres.
- Une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 11- 1AUE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

⊙ Dispositions générales.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :
  → les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
  → les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale,
  → les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

⊙ Dispositions particulières.

▣ *Volumétrie et modénature.*

- L'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

▣ *Dépôts.*

- Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.
- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux denses ou par des murs végétalisés d'une hauteur au moins égale au trois quart de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres. Ces écrans seront disposés à une distance minimale de 5,00 mètres de la limite de la parcelle privative.
- Les stockages de véhicules en attente de commercialisation dans les concessions automobiles pourront toutefois être réalisés à l'air libre, sans masque visuel. Les surfaces réservées à cet effet devront être traitées selon les prescriptions définies à l'article UE13 relatif aux plantations des aires de stationnement.

▣ *Matériaux et couleurs.*

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites, etc., est interdit.
- Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les teintes des façades seront claires, choisies dans la palette de couleurs annexée au règlement (cahier de recommandations architecturales). Les teintes des toitures seront dans une gamme de gris moyens choisis dans la palette de couleurs annexée au règlement (cahier de recommandations architecturales).

▣ *Couvertures.*

- La nature exacte des couvertures et des éléments de récupération des eaux pluviales est précisée dans la demande de permis de construire. Les couvertures en Fibrociment sont obligatoirement teintées (vert, brun). Les revêtements d'étanchéité sont dans des teintes sombres et mates.

Certifié conforme
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments.*

- À l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** et :
  → soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
  → soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

▣ *Clôtures.*

- La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :
  → Implantation :
    ↳ Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.
  → Clôtures sur voie et espace publics :
    ↳ Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire, ou à écran végétal.
    ↳ Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1 ,80mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible doit être obligatoirement comprise entre 0,20 et 0,50 mètre. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 5 mètres.
    ↳ Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 0,50 mètre de hauteur visible sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.
  → Clôtures sur mitoyens :
    ↳ Les clôtures pleines ne sont autorisées en limite séparative entre deux lots mitoyens que lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ; elles devront alors être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement ; leur hauteur visible ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

▣ *Enseigne / publicité.*

- L'indication de la raison sociale des entreprises sera réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre ; elle pourra être implantée :
  → soit en applique sur la façade, à condition de ne jamais dépasser le bâtiment et de ne pas excéder 20% de la surface de la façade concernée ;
  → soit en avant de la façade sur un support adapté, à condition de ne pas dépasser la hauteur **H** ;
  → soit sur un mur au droit des accès ;
  → soit sur la clôture, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la clôture et 4,00 mètres de longueur.
- Toutefois, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et pour les hôtels-restaurants, les enseignes peuvent être implantées au-dessus de la hauteur **H** sans pouvoir dépasser la hauteur **h**.
- Hormis l'indication de la raison sociale des entreprises qui doit satisfaire aux exigences définies ci- avant, toute enseigne publicitaire, fixe ou amovible, est interdite. Les enseignes clignotantes ou à message mobile sont interdites.
- Pourront être interdits les dispositifs lumineux gênants pour les riverains, ou dangereux pour le trafic automobile en perturbant la visibilité, ou encore portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 12- 1AUE - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

⊙ Dispositions générales.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux imperméables. Elles devront être plantées conformément aux dispositions de l'article 13- 1AUE ci-après.
- Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les aires de stationnement supérieures 2 500 m² sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.
- Des dérogations pourront être accordées pour les CINASPIC et sous couverts de justification de la fréquentation attendue pour les autres destinations des constructions.

⊙ Normes de stationnement.

- Calcul des normes :
  → Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Destinations	**Norme imposée**
Activités hôtelières	1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher avec 1,5 place minimum par chambre ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1 000 à 3 000 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m² de surface de plancher au-delà de 3000 m² de surface de plancher.
Commerces	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher (vente ou accueil + réserves).
Bureaux et artisanat	1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.
Constructions à destination d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées	1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par établissement
Constructions à destination d'équipements publics	Les aires de stationnement liées à ces équipements sont assujetties aux dispositions réglementaires définies à l'article 12- UA - 2.2.5

- Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause. En particulier il sera exigé une place supplémentaire pour les constructions comportant un logement de fonction.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 13 - 1AUE ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

⊙ Plantations des parcs de stationnement.

- Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings :
  → ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison de 1 arbre pour 2 places au minimum : Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

⊙ Espaces libres et espaces verts à aménager.

- Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
- Les espaces verts, qui ne pourront être inférieurs à 10% de la surface du terrain, devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2,00 mètres.
- Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 mètres carrés.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- 1AUE - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone 2AUT

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- Cette zone recouvre des terrains qui ont vocation à être urbanisés en vue de l'accueil d'habitat permanent et touristique avec une volonté de mixité sociale. Cependant, les voies publiques et les réseaux existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- 2AUT - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- À l'exception de celles mentionnées à l'article 2- 2AUT, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

ARTICLE 2- 2AUT - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U. Dans ce cadre, les affectations dominantes sont ainsi définies : accueil d'habitat permanent et touristique avec une volonté de mixité sociale.
- Sont toutefois autorisés :
  - → Les équipements d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
  - → L'agrandissement, la réhabilitation ou le changement de destination des constructions existantes disposant d'une surface de plancher d'au moins 75 m^2 avec un maximum de 250 m^2 de surface de plancher, extension comprise.
  - → Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation.
  - → Les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être à proximité immédiates de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m^2 hors œuvre.
  - → Les abris de jardin, à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m^2 hors œuvre et d'être implantés à moins de 20 mètres de la construction d'habitation.
  - → Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, à la condition que les déblais soient limités au simple volume des constructions. Les remblais sont interdits.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- 2AUT - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.
  → La largeur des voies ouvertes à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m. Dans le cas d'opérations d'aménagements de plus de 5 logements ou 5 lots, cette largeur minimale est portée à 5 m.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Lorsque les constructions sont réalisées sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, zone d'aménagement concerté) le tracé des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement aux voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

ARTICLE 4- 2AUT - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

▣ *Rejets industriels.*

- Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
- Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

Accusé de réception en préfecture
083-218500192-20221123-20221128b-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5- 2AUT - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 6- 2AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
- À défaut , les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7- 2AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration ou d'aménagement des constructions à destination d'habitation existante.

ARTICLE 8- 2AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- Sans objet.

ARTICLE 9- 2AUT - EMPRISE AU SOL.

- Sans objet.

ARTICLE 10- 2AUT - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue H est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.
- Pour les extensions autorisées à l'article 2 - 2AUT :
  → la hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres **;**

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 11- 2AUT - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

- Pour les extensions autorisées à l'article 2- 2AUT :
  - → Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs.
  - → Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, limitées à 30% de pente maximum.
  - → Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal », romanes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementations intégrées au volume bâti ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que telles.
  - → Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
  - → Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

ARTICLE 12- 2AUT - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Pour les extensions autorisées à l'article 2- 2AUT, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m^2 de surface de plancher créée.

ARTICLE 13- 2AUT - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Sans objet.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- 2AUT - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone Agricole.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone A

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Extrait du rapport de présentation :

- Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. La zone agricole recouvre les espaces encore en activités, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Elle couvre la plaine agricole, les exploitations du cap Bénat, les terres agricoles de la vallée des Campaux au Nord de la commune.
- Elle comporte un secteur, le secteur Ai qui recouvre d'anciennes zones NDb permettant l'extension de la zone agricole auxquelles se rajoutent des terrains classés en aire d'Appellation Contrôlée (AOC). Ce reclassement a été effectué en concertation étroite avec les agriculteurs locaux, sur des terrains en bordure immédiate de la zone agricole cultivée, dont la pente n'excède généralement pas 10% afin de ne pas occasionner des travaux de terrassement qui compromettent la morphologie des paysages.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Toutes les constructions en secteur Ai.
- Hors secteur Ai, toutes les constructions, à l'exception, de celles visées à l'article A2.
- Les dépôts de toute nature.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-33.
- Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des activités d'accueil à la ferme.
- Les installations classées et les dépôts qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole.
- Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
- Les publicités, enseignes ou préenseignes non liées aux activités agricoles.
- Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole.
- En outre et nonobstant les dispositions prévues à l'article 2-A, les constructions à destination d'habitation sont interdites dans le périmètre d'isolement de 100 mètres de la station d'épuration du Batailler.

ARTICLE 2- A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- À condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :
  - → les bâtiments techniques ;
  - → les constructions à destination d'habitation ou la transformation ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 250 m² de surface de plancher ainsi que les installations annexes suivantes :
- Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher.
- Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole : à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles pour le bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.

Accusé de réception en préfecture
083-218300182-20221123-20221123-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
  → Dans le secteur Ai, les affouillements et exhaussements du sol ne doivent pas, en outre, dépasser une hauteur maximale de 2 m.
- Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation aux plans ou nécessités par le bon fonctionnement de la commune.
- Les travaux confortatifs et la transformation des façades des constructions à destination d'habitation (sans changement de destination).
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition :
  → que leur surface de plancher initiale soit au moins égale à 75 m^2 et que la surface de plancher maximale n'excède pas 250 m^2, extension comprise ;
  → que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

NB : Conformément à l'article 24 des dispositions générales, dans l'ensemble du site classé du Cap Bénat, tous travaux (terrassement compris), doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation aux titres des articles L34 1-7, L34 1-10, R34 1-11 du Code de l'environnement et R425-17 du code de l'urbanisme.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- A - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage.
  → La largeur des voies ouvertes à la circulation automobile ne pourra être inférieure à 4 m.
- Sur la RD 559, la création d'accès nouveaux directs sur la voie est interdite sauf lorsqu'il s'agit de remplacer un ou plusieurs accès existants dangereux par un ou plusieurs accès plus sécuritaires.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 4- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.
- En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent règlement.
- Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement donnée en annexe, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible. En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et les constructions devront être directement raccordées au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.
- En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement donnée en annexe, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5- A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 6- A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Sauf indication de marges spéciales de recul portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  → 10 mètres de la limite de l'emprise publique de toutes routes départementales ;
  → 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- Toutefois, des implantations différentes sont admises en bordure pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé…). Les éventuels retraits à l'alignement sont alors fixés en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les portails devront être implantés de manière à éviter que les véhicules à l'arrêt pendant l'ouverture du portail ne fassent obstacle à la circulation des piétons et véhicules : le pétitionnaire devra démontrer avoir prévu un recul suffisant pour permettre l'arrêt provisoire du véhicule.
- Toutefois, lorsque le terrain est en forte pente, l'implantation des bâtiments annexes sur l'alignement et n'ayant pas de sortie directe sur la voie peut être autorisée par les services compétents.

ARTICLE 7- A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives. Toutefois, les terrasses non couvertes, au niveau du sol naturel, peuvent être autorisés jusqu'en limites séparatives.

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

- Les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions préexistantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation
- Pour les piscines, la distance du plan d'eau à la construction d'habitation et leurs annexes ne peut être inférieure respectivement à 20 mètres et 4 m.

ARTICLE 9- A - EMPRISE AU SOL.

- Non réglementée.

ARTICLE 10- A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue H est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.
- La hauteur **H** des constructions principales est fixée à un maximum de 7 mètres.
- Toutefois, un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 11- A - ASPECT EXTERIEUR.

⊙ Dispositions générales.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⊙ Dispositions particulières.

▣ *Pour les constructions à destination d'habitation.*

- Les constructions à destination d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, comprises entre 28 et 35% de pente maximum.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal », romanes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementations intégrées au volume bâti ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que telles.

▣ *Pour les constructions à destination agricole.*

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit
- Les couvertures métalliques ou fibrociment devront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieillies ou traités dans une couleur s'apparentant à la tuile.
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.
- D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches et vives sont interdites.

▣ *Dépôts existants et les citernes de combustible.*

- Ils doivent être ceints d'une haie vive d'espèces adaptées au climat méditerranéen.

▣ *Abords des campings à la ferme.*

- Il est nécessaire pour les abords des campings à la ferme de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.

▣ *Façades.*

- Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottassés ou grattés fin. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

▣ *Clôtures et portails. Voir les prescriptions relatives aux clôtures en annexe 20*

- Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'espèces adaptées au climat méditerranéen. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Accusé de réception préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⊙ Dispositions diverses.

- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.

ARTICLE 12- A - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13- A - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE 14- A - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Zone N

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

- La zone naturelle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où les activités de plein air sont admises. Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :
  - → préserver les vastes espaces naturels intègres et les paysages ruraux ;
  - → permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme ;
  - → interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation).
- La zone N comporte 13 secteurs : Nb, Nc, Nca, Ncl, Ncv, Nd, Nde, Nf, Ng, Ngv, Nl, Nm et Nn, dont le plus important Nl (l comme littoral) recouvre 97% de la zone N.
  - → Le secteur Nb : il recouvre d'anciennes zones NB insuffisamment équipées et à l'urbanisation peu dense où l'aspect végétalisé du site doit être préservé.
  - → Le secteur Nc : il recouvre les terrains utilisés pour le camping.
  - → Le secteur Nca : il correspond aux deux carrières d'extraction de pierre en activités à Bormes.
  - → Le secteur Ncl : il recouvre les terrains utilisés par un parc résidentiel de loisirs.
  - → Le secteur Ncv : il recouvre les terrains utilisés par un centre de vacances.
  - → Le secteur Nd : il recouvre les terrains correspondant aux emplacements d'actuels garages à bateaux qu'il convient de maintenir.
  - → Le secteur Nde : il recouvre les terrains utilisés pour des activités de gestion et de traitements des déchets.
  - → Le secteur Nf : il recouvre les terrains situés dans la forêt du Dom en bordure de la RD 98 (ex RN 98) où sont implantées des activités de restauration et sportive, qu'il convient de préserver.
  - → Le secteur Ng : il recouvre les terrains situés à l'ouest du territoire communal au lieudit Gaoubi réservé aux activités de tir et de sport mécanique (auto, moto).
  - → Le secteur Ngv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
  - → Le secteur Nl : il recouvre les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages.
  - → Le secteur Nm : il recouvre les terrains communaux du Parc des Mimosas situé face au centre ancien.
  - → Le secteur Nn : il recouvre les terrains destinés à la réalisation d'une base nautique et des aménagements publics d'arrière plage ainsi que les installations et constructions nécessaires aux concessions de plage.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Toutes les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2-N.
- L'extraction de terre végétale.
- Les publicités, enseignes ou préenseignes non liées aux activités agricoles ou de nature.
- Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des cas prévus par la loi.
- Les carrières en dehors du secteur Nca.
- Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- En dehors des secteurs Nc, Ncl, Ncv, Nf, Ng, Nm, les aires de jeux et de sport.

Accusé de réception en préfecture
083-218301912-20221123-20221123A36-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.1 11-31 du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2-N.
- Les parcs résidentiels de loisirs en dehors du secteur Ncl.
- Les ouvertures de carrières en dehors du secteur Nca.
- Les dépôts de matériaux et de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

- Les travaux confortatifs des constructions à destination d'habitation.
- À l'exception du secteur NL et Nn, les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à destination d'habitation.
- Les installations et ouvrages d'infrastructures notamment réseau, voirie et parking et les équipements publics sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
- Pour chaque habitation existante à l'exception du secteur NL :
  → Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique), la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher.
  → Un abri de jardin à condition d'être limité à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une superficie de 20m² d'emprise au sol.
  → Les piscines, leurs annexes et les abris de jardins ou abris bois, autorisés aux alinéas ci-dessus, doivent s'inscrire dans un rayon de 30 mètres maximum calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation existante.

Dans les secteurs Nb, Nc, Ncl, Ncv et Nf :

- Sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols résultant de ces interventions sur le bâti avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain…) :
  → L'agrandissement, la rénovation ou le changement de destination des constructions existantes à destination d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 75 m² avec un maximum de 250 m² de surface de plancher, extension comprise, après avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 II du Code de l'urbanisme.
  → La démolition-reconstruction des constructions à destination d'habitation existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs Nc, Ncv, et Ncl :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage conformément aux dispositions de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
- Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu.
- Les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment principal abritant ces installations.

Dans le secteur Ncv :

- Les constructions à destination d'hébergement touristique sous forme de village vacances.

Dans le secteur Ncl :

- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs (H.L.L) visées à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Dans le secteur Nca :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations, y compris installations classées, et constructions liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Nd :

- Les constructions liées et nécessaires à l'abri des bateaux.

Dans le secteur Nde :

- Les constructions et aménagements liées et nécessaires à la déchèterie de Manjastre, et aux activités de compostage de déchets verts et aux activités de stockage et de valorisation des déchets inertes
- Les constructions et aménagements liées et nécessaires au quai de transfert et au tri des déchets
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation et les installations de stockage de déchets inertes, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - → que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - → qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - → que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
- Les constructions liées et nécessaires au gardiennage d'animaux domestiques.

Dans le secteur Nf :

- Le changement de destination, la restauration, reconstruction et extension des constructions existantes, à destination de restauration et d'hôtellerie à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante de plus de 30%, après avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 II du Code de l'urbanisme.
- Les installations et constructions liées à la promotion des produits locaux, tels que stand de vente ou de dégustation à conditions qu'elles soient légères et démontables et intégrées à l'environnement.
- Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisir et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et à l'exclusion des activités générant des nuisances sonores spécifiques notamment les sports motorisés et le tir par armes à feu.

Dans le secteur Ng :

- Les aires de jeux et de sports soumis à autorisation conformément aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement et dans la limite d'une seule construction, légère et démontable, n'excédant pas 25 m^2 de surface de plancher pour l'ensemble de la zone.

Dans le secteur Ngv :

- Les terrains d'accueil des gens du voyage et les installations et constructions liées à cette destination.
- Les aires de stationnements.

Dans le secteur NL :

- Les constructions d'installations opérationnelles de défense, de surveillance, de transmission et de détection ainsi que celles nécessaires à leur gardiennage, dans le respect des dispositions et conditions mentionnées aux articles L.146-6 et L.146-8 et à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme:
  - → lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- → les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- → la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- → à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - ↳ les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - ↳ dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- → les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Dans le secteur Nm :

- Les installations et les travaux liés et nécessaires à la création, gestion et surveillance d'un parc public botanique hors construction à destination d'habitation.

Dans le secteur Nn :

- Les constructions et les travaux liés et nécessaires à l'aménagement d'une base nautique et des équipements publics ainsi que les installations et constructions nécessaires aux concessions de plage.

NB : Conformément à l'article 24 des dispositions générales, dans l'ensemble du site classé du Cap Bénat, tous travaux (terrassement compris), doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation aux titres des articles L341-7, L341-10, R341-11 du Code de l'environnement et R 425-17 du code de l'urbanisme.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 3- N - ACCES ET VOIRIE.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage et ne soient pas inférieures à 4 m de largeur.
- Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

Dans les secteurs Nc, Ncv, et Ncl :

- À l'intérieur des opérations nouvelles d'aménagement, le tracé des voies de desserte doit être conçu de telle sorte que le raccordement aux voies d'opérations futures contiguës soit possible.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 4- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

⊙ Eau.

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.
- En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

⊙ Assainissement.

▣ *Eaux pluviales.*

- Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- À défaut de la présence de réseaux d'assainissement pluviaux de qualités et de quantités suffisantes, les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

▣ *Eaux usées.*

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent règlement.
- Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement donnée en annexe, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible. En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et les constructions devront être directement raccordées au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.
- En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement donnée en annexe, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

⊙ Électricité et télécommunications.

- Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures, en particulier les antennes des télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202214236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 5- N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 6- N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- Sauf indication de marges spéciales de recul portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
  → 10 mètres de la limite de l'emprise publique de toutes routes départementales ;
  → 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- Toutefois, des implantations différentes sont admises en bordure des voies intérieures aux lotissements ou groupes d'habitations. Les éventuels retraits à l'alignement sont alors fixés en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les portails devront être implantés de manière à éviter que les véhicules à l'arrêt pendant l'ouverture du portail ne fassent obstacle à la circulation des piétons et véhicules : le pétitionnaire devra démontrer avoir prévu un recul suffisant pour permettre l'arrêt provisoire du véhicule.
- Toutefois, lorsque le terrain est en forte pente, l'implantation des bâtiments annexes sur l'alignement et n'ayant pas de sortie directe sur la voie peut être autorisée par les services compétents.

Dans le secteur Nd :

- Les garages à bateaux peuvent être implantés à l'alignement des voies.

ARTICLE 7- N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- En dehors du secteur Nca, les constructions doivent être implantées à 2 m au moins des limites séparatives.
- Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée en secteur Nd et les terrasses non couvertes, au niveau du sol naturel.

En secteur Nca :

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance (L) horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points diminuée de 4 mètres avec un minimum de 4 mètres soit $L \geq da - 4$ m et $L \geq 4$ m.

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

- Les annexes des piscines devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.
- Toutes autres constructions devront respecter une distance minimum de 2 m entres elles.
- Toutes annexes à la construction à usage d'habitation existante, ainsi que les piscines et garages, doivent s'inscrire dans un rayon de 30 mètres maximum calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation existante.

ARTICLE 9- N - EMPRISE AU SOL.

- Non réglementée

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARTICLE 10- N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- La hauteur absolue H est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.
- La hauteur **H** des annexes (abris bois, abris de jardin, carports, local technique, garage, pool house) est limitée à 3 mètres.

→ La hauteur **H** des constructions principales est fixée à un maximum de :

↳ 2,50 mètres en secteur Nf pour les constructions nouvelles ;

↳ 3,00 mètres en secteurs Nd, Ng et Nm ;

↳ 3,50 mètres en secteurs Nc, Ncl, Ngv et Nl ;

↳ 6,00 mètres en secteurs Nb, Ncv et Nn.

Dans le secteur Nf :

- L'aménagement et l'amélioration des constructions à destination hôtelier ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 1 mètre la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur Nca :

- Les hauteurs des constructions, fonction du relief du terrain et de la composition architecturale, sont déterminées par un plan d'épannelage en cohérence avec la sensibilité du site.

Dans le secteur Nde :

- Les hauteurs des constructions, sont limitées à 6 mètres pour les locaux liés à l'activité de la déchetterie communautaire.

ARTICLE 11- N - ASPECT EXTERIEUR.

⊙ Dispositions générales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit s'intégrer au paysage environnant.

⊙ Dispositions particulières.

- Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.
- Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.
- L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Dans le secteur Ng :

- La construction autorisée doit être réalisée en bois.

Dans les secteurs Nc, Ncv, Ncl et Ng:

- Les coloris (façades et toitures) des habitations légères de loisirs (H.L.L.) et des résidences mobiles de loisirs seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant :

→ ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel et ils s'inscrivent dans la gamme de couleurs définies par la palette de couleurs annexée au règlement (cahier de recommandations architecturales).

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Parcs de stationnement ouverts au public.*

- Le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site.
- Les ombrières seront constituées exclusivement de matériaux végétaux. Leur support privilégiera les matériaux naturels.

▣ *Façades.*

- Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frotassés ou grattés fin. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits. Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec la palette de couleurs annexée au règlement (cahier de recommandations architecturales).

▣ *Toitures.*

- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, comprises entre 28 et 35% de pente maximum. Les toitures terrasse des bâtiments annexes édifiés en limites séparatives doivent être inaccessibles.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal », romanes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementations intégrées au volume bâti ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que telles.

<u>Dispositions spécifiques au secteur Nde :</u>

- Les toitures plates ou mono-pente sont autorisées. Le choix des couvertures reste libre, mais le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant.

▣ *Clôtures et portails. Voir les prescriptions relatives aux clôtures en annexe 20*

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,50 mètre de hauteur.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et constituées par des haies vives, des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'espèces adaptées au climat méditerranéen. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs sont interdits.
- Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.
- Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

▣ *Dispositions diverses.*

- Les climatiseurs et paraboles en façade sont à éviter. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.

ARTICLE 12- N - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

<u>Dans le secteur Nb :</u>

- Pour les opérations d'extension, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m^2 de surface de plancher créée.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-20221123-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Dans les secteurs Nc, Ncv, et Ncl:

- Pour les terrains de camping et de caravanage ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs, une place de stationnement par tente, caravane ou habitation légère.
- Pour les constructions à destination d'hébergement touristique, une place de stationnement par chambre.
- 1 place par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher ;
  → concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1.000 à 3.000 m^2 de surface de plancher et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1.000 m^2 de surface de plancher au-delà de 3.000 m^2 de surface de plancher.

ARTICLE 13- N - ESPACES BOISES EXISTANTS ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur Nca :

- Les carrières sont assujetties à des travaux de remise en état des sols et des plantations.

Dans les secteurs Nc, Ncv, et Ncl :

- Les surfaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.
- 20 % au moins de la superficie des terrains doivent être traités en espace non imperméabilisé.
- Dans les terrains de camping et de caravanage ainsi que dans les parcs résidentiels de loisirs, il doit être planté un arbre de haute tige par emplacement de tente, caravane ou d'habitation légère.
- Les parcs de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent être traités à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voitures.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol.

ARTICLE 14- N - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS.

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

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Annexes.

NOTA BENE :

- Pour des raisons de commodité, les annexes qui précisent les prescriptions d'un article du règlement portent le même numéro que cet article (par exemple, l'annexe 3 traite des questions d'accès et de voirie, comme l'article 3 du titre II).
- En conséquence, la numérotation des annexes peut être discontinue, et celles qui portent sur d'autres questions ont des numéros supérieurs à 14.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

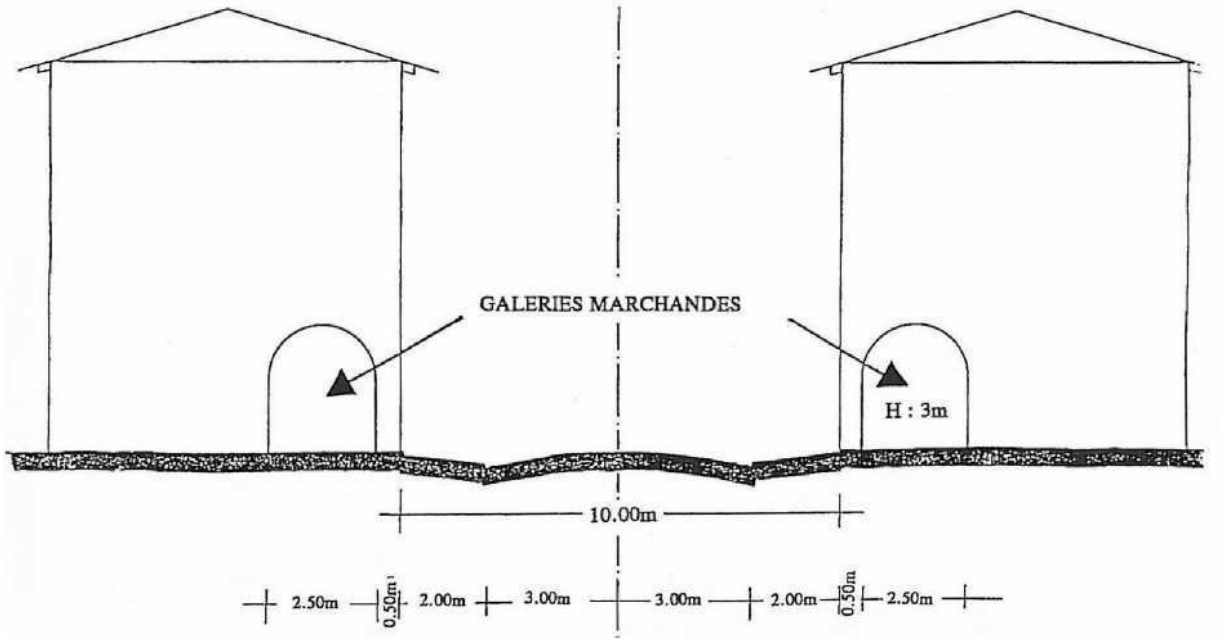
Annexe 1.

- Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :
  - → Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
    - ↳ soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
    - ↳ par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
    - ↳ soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit (les abris de jardins autorisés dans certaines zones du PLU, quelques soient leurs matériaux, ne peuvent être assimilés à des abris précaires)
  - → Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
  - → Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Annexe 6.

Zone UB

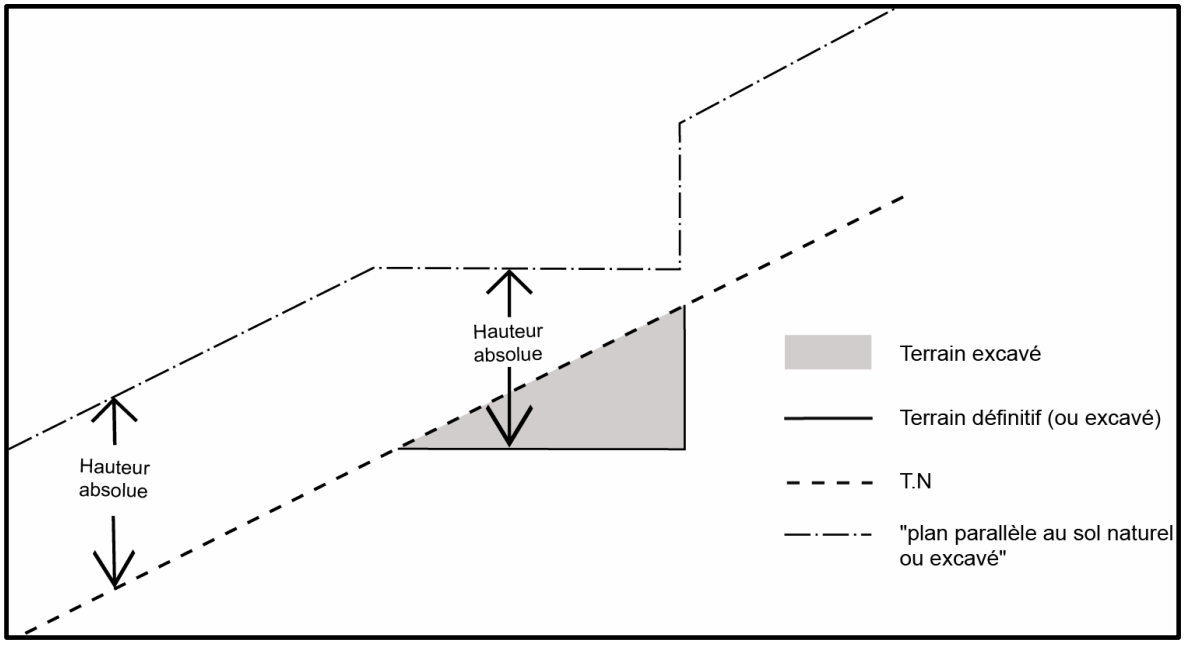


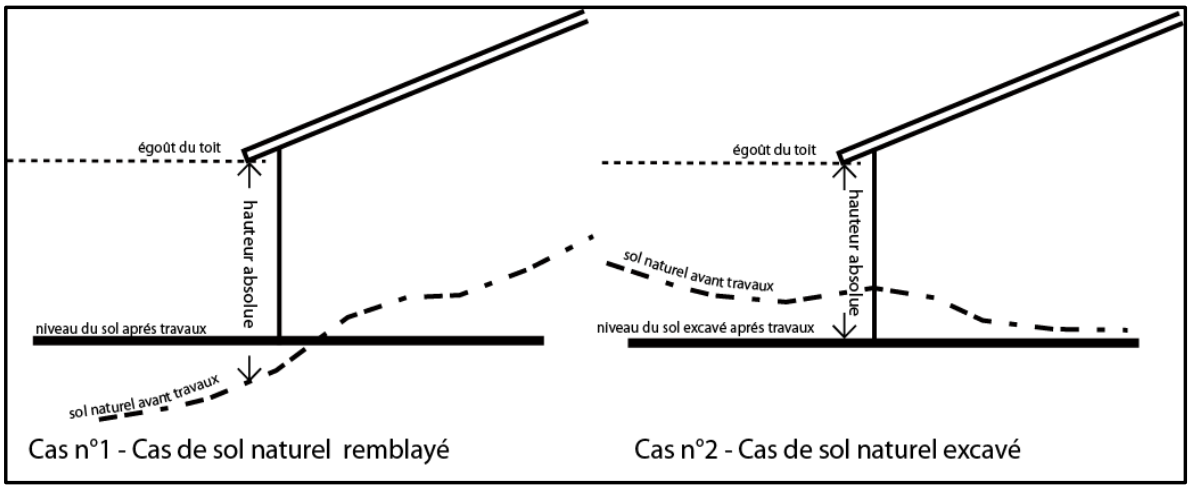
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Annexe 10.

⊙ La hauteur H : conditions de mesure

- La hauteur H des constructions est une hauteur maximale.
- ***Mode de calcul*** : Tout point de la construction à l'égout le plus haut du toit, ou au pied de l'acrotère* des toitures terrasses, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé).
- Ainsi, la hauteur absolue **H** est calculée :
  → Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  → Après travaux, en cas de sol naturel excavé.



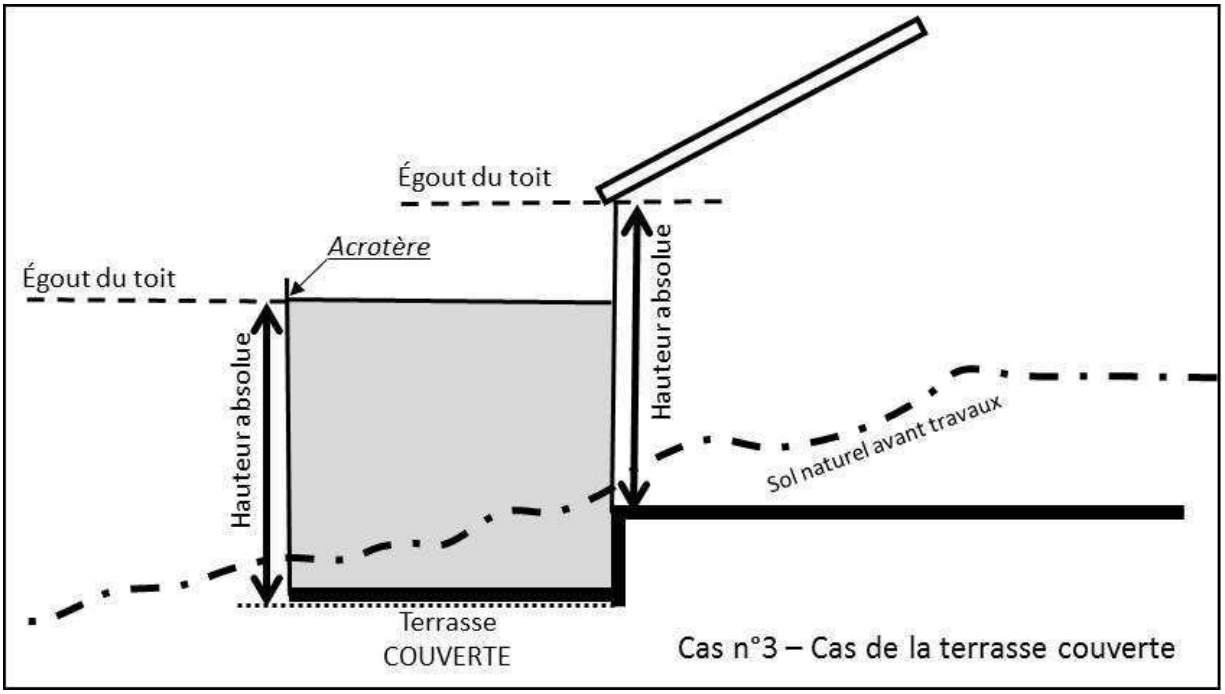


- Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux
- Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

- En cas de création, sous la construction projetée, de vide sanitaire dûment justifié, la hauteur **H** est majorée d'autant.
- Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la hauteur H de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de hauteur est au plus égal au rehaussement exigé.

Accusé de réception en préfecture
083-218390192-20221123-20231236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

- Dans le cas de constructions couvrant une terrasse, le calcul de la hauteur doit prendre en compte la hauteur de la terrasse.
- Dans le cas d'un accès à un sous-sol pour le stationnement, le calcul de la hauteur se fait à partir du terrain naturel pour cette façade.



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Annexe 16 - Exploitation agricole

CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE
ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES À SON ACTIVITÉ.

⊙ Critères normatifs.

- En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.
  - → L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation devra disposer d'une SMI. Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.
  - → Toutefois, dans le cas spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A.) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.
  - → Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

⊙ Critères jurisprudentiels.

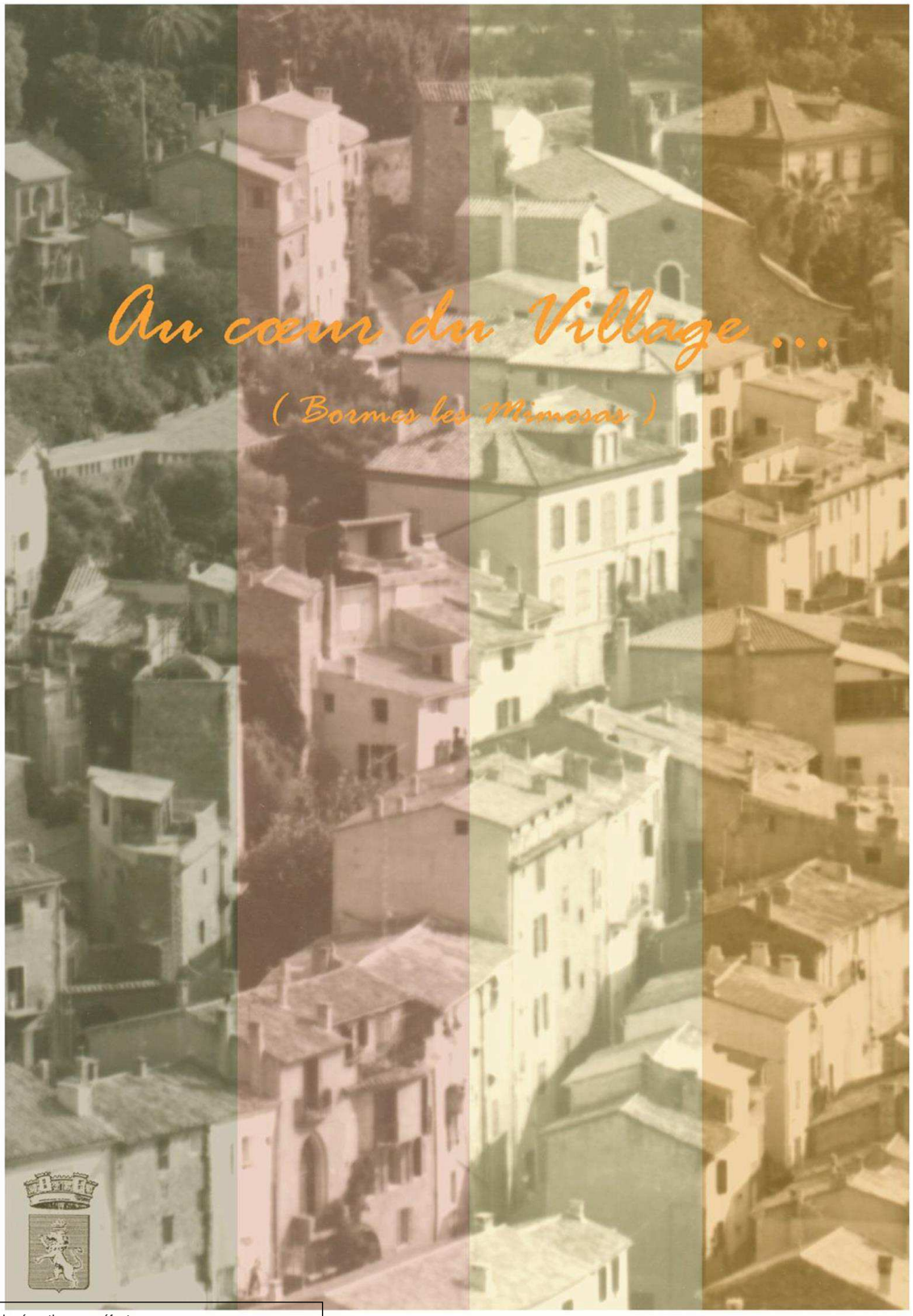
- En application de la jurisprudence issue des Tribunaux.
  - → Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.
  - → Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants:
    - ↳ caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture,
    - ↳ Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
    - ↳ Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant,
    - ↳ nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même (à une distance maximum de 15 km par le chemin le plus court), compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande voire une visite ces lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Annexe 17 - Cahiers des prescriptions architecturales.

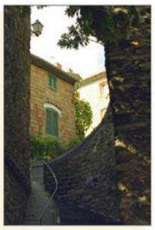
⊙ A – CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DU VILLAGE.

- Convention par D.C.M. du 24 septembre 2001



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Au cœur du Village ...
(Bormes les Mimosas)



Au cœur du village de Bormes-les-Mimosas, au fil du temps, se sont constitués ces lieux chargés d'histoire.
En les parcourant, nous pouvons percevoir l'empreinte de ces vies passées, là ... et toute la richesse d'un patrimoine qu'il convient de préserver.

Pour cela, il suffit de regarder, de voir et d'entendre chaque lieu nous parler de son voisinage, de sa douce, tranquille exposition aux éléments, de ces rayons tombant inclinés le long des pentes sinueuses du village, de l'imprégnation profonde et caractéristique de la végétation.

Comment rester insensible à l'harmonie de ces façades baignées de lumière, et dont les tons évoluent au fil des saisons ?
Comment ne pas tomber sous le charme de ces ruelles, de ces cuberts, de ces jardins exubérants ?

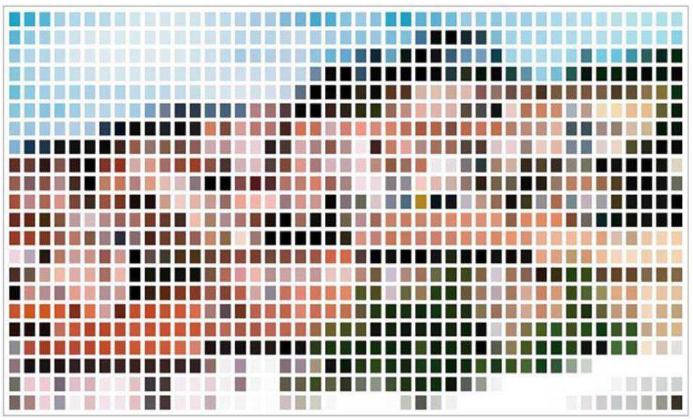
*

Il est indispensable de protéger ce village auquel nous sommes tous si profondément attachés.

Pour y parvenir, il convient d'énoncer des règles à appliquer pour l'exécution des travaux de construction ou de réhabilitation.

*

C'est l'objet de ce document dont l'ambition est de constituer un guide à l'attention des maîtres d'ouvrages, des maîtres d'œuvres et de tous les intervenants à l'acte de construire.



Le Mot du Maire

Notre village n'échappe pas à l'usure du temps. Mais les hommes ont acquis les moyens de l'atténuer.

Notre collectivité se doit donc de mettre en œuvre ces moyens en collaboration avec chacun des propriétaires de nos belles maisons.

Cette collaboration doit devenir une véritable complicité au service de nos vieilles pierres, dans le respect le plus total possible de ce patrimoine exceptionnel et de son histoire. Avec l'ambition, aussi de l'offrir à nos enfants et aux enfants de nos enfants.

Héritiers de l'histoire de Bormes-les-Mimosas, nous devons tous ensemble lui préparer le plus bel avenir possible.

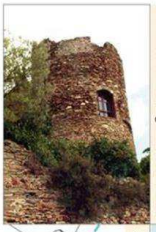
" Nous n'héritons pas de la terre de nos Anciens, nous empruntons celle de nos enfants "
Saint Exupéry

Albert VATINET
Maire de Bormes-les-Mimosas

Sommaire

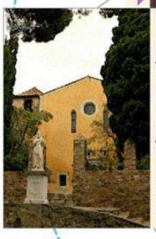
Présentation 1
Les différentes Servitudes 2 3
Coloration de Façades 4 5
Travaux de Ravalement 4 5 6 4 7
Rue Carnot 6 6 9 10
Eléments de Façades 7 8
Modénature 9 10
Commerces / Devantures
Aides

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



Château des Seigneurs de Foz

Eglise St. Trophyme



Chapelle St François-de-Paule

Les différentes Servitudes

Sites Classés

Vieux château, dit " Le couvent " et son enclos
(Classés le 18 / 01 / 26)

Chapelle St François-de-Paule
+ Jardin, ancien cimetière
+ Place, vieux moulin
(Classés le 13 / 07 / 26)

Notre-Dame-de-Constance
et le plateau sur lequel elle est située
(Classés le 13 / 07 / 26)

Monuments Historiques Inscrits

Château des Seigneurs de Foz
(Inscrit le 12 / 01 / 31)

Eglise St. Trophyme
(Inscrit le 21/ 11 / 73)

Chapelle St François-de-Paule
(Inscrit le 11 / 04 / 63)

Périmètre de Protection

500 m

Site Inscrit (12 / 02 / 62)

Au début du vingtième siècle, il apparaît comme une nécessité, à l'Administration, de protéger les monuments, et les sites, face à la dégradation du bâti traditionnel.

Pour *Bormes les Mimosas*, les mesures de protection commencent en 1926 par le Classement de Sites tels que :

- *Le Château et son enclos,*
- *La Chapelle St. François-de-Paule, et le jardin qui la précède, l'ancien cimetière contigu ainsi que* l'actuelle *Place St. François*, dénommée alors *place de la Liberté et son vieux moulin,*
- *Notre-Dame-de-Constance*, ainsi que *le plateau sur lequel elle est située.*

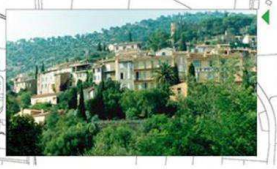
Cette protection est renforcée au titre des Monuments Historiques Inscrits pour les bâtiments suivants :

- *Le château des Seigneurs de Foz,* en 1931
- *La Chapelle St. François-de-Paule*, en 1963
- *L'Eglise St. Trophyme*, en 1973

Cette servitude particulière impose un rayon de protection de 500 m autour de ces monuments.

En outre, toute la section cadastrée A, du village et ses abords, a fait l'objet d'un classement au titre de Site Inscrit, en 1962, hormis une partie du lieu-dit *le Vallon*, dans son ancienne délimitation.

Les dispositions réglementaires permettent d'encadrer l'évolution du centre historique, de préserver le patrimoine de *Bormes*, et d'assurer une qualité architecturale grâce à l'intervention de l'*Architecte des Bâtiments de France*, dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

4 5

Coloration de Façades

En cheminant, ruelle après ruelle, au cœur du Village, nous nous rendons compte que le ton général des façades se situe dans la gamme des Ocres.

Le bâti constitue une mosaïque, une succession de façades aux coloris aquarellés, de dégradés en tons plus soutenus, ou en contrastes.

Pour restaurer l'aspect traditionnel de Bormes-les-Mimosas, il est apparu nécessaire d'aider les Borméens en leur proposant une harmonie de couleurs conformes à l'identité du village.

Cette harmonie est définie par la nouvelle palette de *Coloration de Façades* qui est complétée par un nuancier de couleurs de volets, et des différents éléments de décoration.

Ce choix devra s'établir en tenant compte des teintes des façades avoisinantes, qui forment une harmonie générale.

Il conviendra de bien observer et d'analyser la façade pour retrouver les détails architecturaux de composition, les éléments décoratifs et le style des volets.

La façade sera :

. Soit enduite à la chaux avec la couche de finition teintée dans la masse.

. Soit recouverte d'un badigeon de chaux sur la dernière couche d'enduit à la chaux.

L'architecture du village étant relativement humble, il est préconisé l'utilisation du badigeon de chaux sur les façades.

En revanche, pour les quelques façades qui sont de style XVIII ème, il conviendra de reprendre un camaïeu de tons "*couleur pierre* ".

Le badigeon de chaux, de texture plus lisse, a un aspect plus lumineux que l'enduit à la chaux qui devra être obligatoirement frotassé fin.

Les toitures

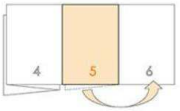
La lecture du village se fait également par l'épanelage des toits superposés les uns aux autres, suivant la topographie du site.

La réfection des toitures devra être réalisée en tuile de type *canal*. La réutilisation des tuiles anciennes pour la tuile de couvert est conseillée.

Badigeon de Chaux / Enduits

En complément de cette palette, vous devrez obligatoirement consulter le Nuancier de Coloration de Façades et celui des Teintes de volets au Service Urbanisme de la Mairie de *Bormes-les-Mimosas*.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



Travaux de Ravalement

A l'origine, toutes les façades étaient destinées à être enduites à la chaux, car l'enduit protégeait l'édifice des intempéries comme une peau.

*

Les maisons étaient construites selon la technique traditionnelle du mœllon de pierre hourdé au mortier de chaux.
Les enduits étaient réalisés " à chaux et à sable ", lissés de façon irrégulière. La couche de finition de l'enduit était protégée par un badigeon de chaux coloré.

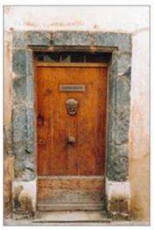
Pour tous travaux de ravalement de façade, il conviendra de procéder de la manière suivante, après analyse du bati existant :

Enduit peu dégradé, à la chaux

. Restauration de l'enduit au mortier de chaux,
. Exécution d'un badigeon de chaux.

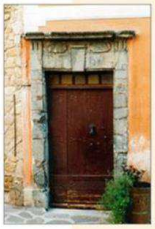
Enduit peu dégradé, au mortier de ciment

. Pour éviter un rejet entre chaux et ciment, il conviendra d'appliquer une couche d'accrochage avant l'application de l'enduit à la chaux.

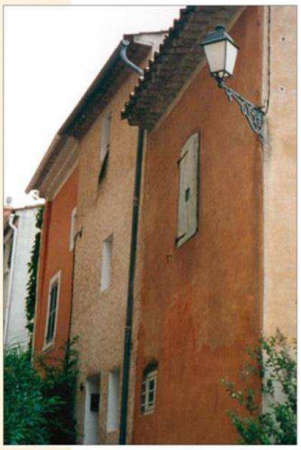


Mur ou éléments en pierre de taille

. Rénovation de la pierre par brossage
. Reprises éventuelles des fissures ou des joints au mortier de chaux naturelle et de sable.

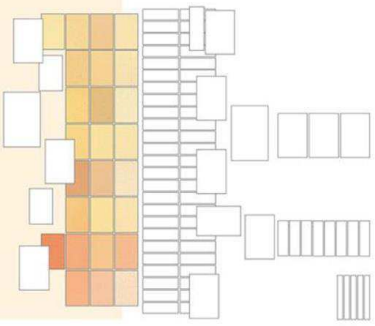


▲ Les enduits doivent venir en jointures sans débord, contre les pierres d'encadrement



Enduit très dégradé qui ne peut être restauré.

. Piquetage de l'enduit ancien,
. Réalisation d'un enduit traditionnel à la chaux
(3 couches : Gobetis / Corps d'enduit / Couche de finition),
. Coloration de finition au badigeon de chaux, ou couche de finition colorée dans la masse.



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Exemple de réhabilitation de la rue Carnot

La rue principale, " La grand(e) rue ", suit la courbe des anciens remparts qui protégeaient, jadis, ses habitants des différentes invasions.

Ce n'est que dans le courant du XVI ème siècle que des constructions ont été édifiées au-delà de la limite des remparts.

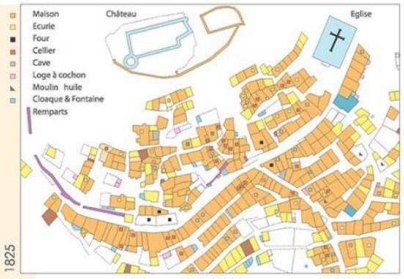
*

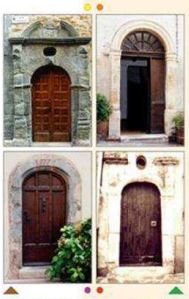
Côté rue, la façade comportait divers signes de reconnaissance que l'on peut aujourd'hui retrouver ; tels que les encadrements de portes en Serpentine, les clefs richement décorées.

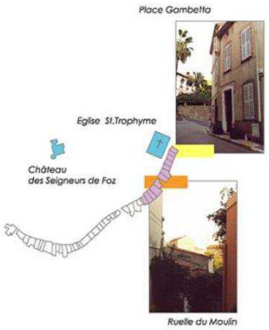
Au début du siècle, la rue était un important lieu d'activité. Elle comprenait pharmacien, sage-femme, boucher, loueur de voiture ...

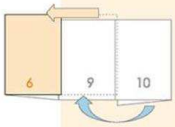
*

Le côté cour, quant à lui, disparait, de nos jours, peu à peu.
Les labours, les écuries, caves et celliers ... font place à de nouveaux espaces d'habitations, se tournant vers la plaine et la mer.









La rue Carnot pourrait retrouver ses couleurs, ses façades évocatrices d'un passé et de ses traditions.

Essayons d'imaginer la rénovation de ses façades, le contraste et l'harmonie de couleurs chaudes, vives et naturelles.

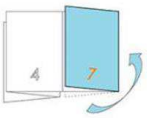
Projet composé suivant les palettes :

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Eléments de Façades

Palette de Volets

M 1
M 2
M 3
M 4
M 5
M 6
M 7
M 8
M 9
M 10
M 11
M 12
M 13
M 14
M 15
M 16
M 17
M 18
M 19
M 20
M 21
M 22
M 23
M 24
M 25



Les Volets

Les menuiseries seront obligatoirement en bois, et devront être peintes dans les teintes du nuancier, de rendu mat.

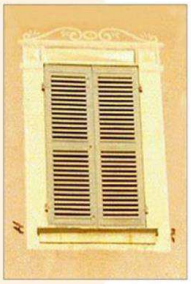
Le choix de la couleur des volets ou persiennes sera étudié en fonction du ton de la façade et des teintes avoisinantes, toujours en complémentarité.

Il est conseillé des volets foncés si la façade est de dominante claire, et inversement (une façade de ton chaud peut avoir des volets dans un ton froid).

On trouve dans le village de nombreux styles de volets qu'il convient de maintenir en les restaurant ou en les remplaçant à l'identique ; souvent persiennnés à lames rases ou moulurées, avec quelque]fois des parties pleines , ou simplement pleins à lames verticales ou horizontales.

Les menuiseries jouent un rôle important dans la cohérence et le style des immeubles, car elles soulignent les ouvertures rectangulaires dans une trame régulière bien définie.

Elles sont ordonnancées plus hautes que larges ; la hauteur correspondant environ à une fois et demie la largeur.



Les Portes

Les portes devront être également restaurées ou remplacées à l'identique.

Les portes à pannes et à écharpes sont déconseillées car peu harmonieuses, surtout en porte d'apparat.

Souvent elles sont à un ou deux vantaux à planches doublées simples ou travaillées. Les portes pourront être dans les teintes traditionnelles.

L' imposte devra être maintenue, car elle accentue la verticalité, tout en permettant d'éclairer l'entrée.

Palette des Portes

Les Ferroneries

La ferronerie est une des rares branches de l'Art décoratif qui ait conservé presque intact à travers les siècles ses principaux procédés d'éxécution ; ce qui explique le charme donné aux oeuvres de fer forgé à chaque époque.

De nos jours, son emploi est plus ponctuel ; cette touche ornementale entrant dans la composition d'une façade (clou, heurtoir, grille et balcon ...)

De façon générale, le barreaudage devra être simple et de dessin traditionnel ; pour la protection des fenêtres, la ferronnerie sera de dessin sobre, avec des barreaux droits scellés en tableau.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

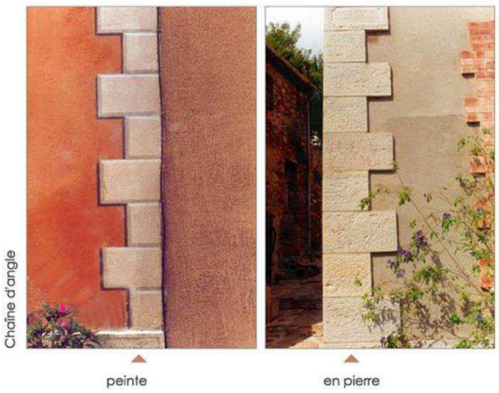
7 8

Modénature

Tous les éléments décoratifs de maçonnerie constituent la modénature d'une façade, et renforcent son caractère.

Dans la rénovation du bati ancien, cette typologie ne devra pas être gommée par la réfection des enduits à la chaux, mais au contraire retenue, et refaite de façon similaire, pour retrouver l'entité de la façade.

L'effet obtenu par les moulures ornant un bâtiment, qu'elles soient en pierre, en stuc, ou en trompe-l'œil devront toujours être réalisées dans le style de la façade, sans en exagérer la mise en valeur.



En pierre :

Les soubassements, les encadrements de portes et de fenêtres, les chaînes d'angles, les appuis de fenêtres, sont souvent appareillés en pierres de taille dans le village.

On trouve quelques encadrements de portes travaillés en *Serpentine* (pierre verte foncée d'origine marbrière), qu'il convient de maintenir.

Suivant le style de bâti, le linteau peut former un fronton arrondi ou droit, plus ou moins mouluré.

L'entretien des pierres de taille doit être réalisé suivant des méthodes douces qui préservent son épiderme.
Mais avant toute intervention sur la maçonnerie de pierre, il convient de consulter un véritable spécialiste.

En stuc :

Sur certaines façades du XIX ème ces moulurations sont réalisées en stuc puis enduites à la chaux.
Les décors qui sont encore visibles doivent être conservés et servir de modèle.

En peinture :

Les décors peints au badigeon de chaux traditionnellement se subtituaient au manque d'éléments de décoration de la façade.

Les motifs décoratifs peints en chaines d'angles, en encadrements de portes et de baies, en corniches et en bandeaux composent une ambiance caractéristique de la Provence du Sud.

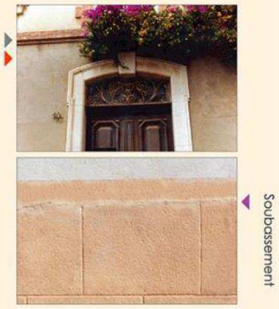
Il peut être réalisé, ponctuellement, des décors plus sophistiqués.

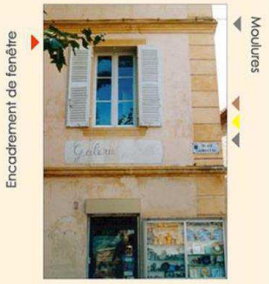
Les limites entre le badigeon et l'enduit sont souvent marquées par un filet d'ombre exécuté au badigeon dans un ton plus soutenu.

*

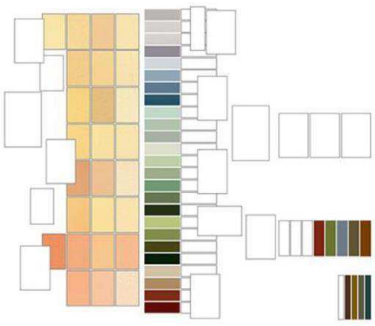
Le soubassement peut aussi être fait en enduit, en surrépaisseur d'environ 2 cm et raccordé à la façade par un pan coupé.

Pour reprendre le dessin de l'appareillage de pierre de taille, l'empreinte de joints sera gravée au fer dans l'enduit encore frais.





Décors de façades au badigeon de chaux	Largeur
Encadrement de porte, de fenêtre	18 à 20 cm
Bandeau sous la génoise	15 à 22 cm
Soubassement	60 à 120 cm
Chaines d'angle	35 à 45 cm
Filet d'ombre	1 à 2 cm



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

9 10

Commerces / Devantures

Les vitrines doivent s'intégrer dans la composition de la façade en reprenant l'alignement des ouvertures.
Les devantures pourront être réalisées :

Soit en applique : Un coffre en bois plus ou moins ouvragé, fixé contre la façade, qui pourra intégrer le volet roulant et l'éclairage indirect.
La dénomination du magasin se fera sur la partie haute du coffrage en lettrage peint.

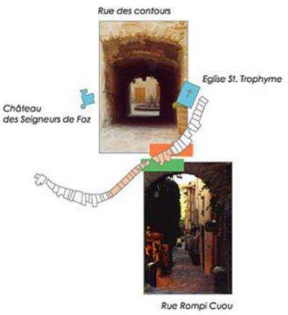
Soit en feuillure : La vitrine sera posée à l'intérieur du nu de la façade.
L'équilibre des ouvertures existantes devra être respecté, tout en conservant les structures porteuses.

L'enseigne perpendiculaire à la façade, signalant le commerce pourra être fixée sur une potence en ferronnerie d'art.
Le lettrage sera directement inscrit sur la façade sans dépasser l'encadrement, avec un éclairage indirect.

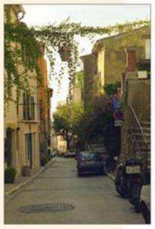
*

Le parement de la devanture doit s'harmoniser à la façade par sa texture et ses teintes choisies dans les palettes de ferronnerie et de menuiseries.

Les caissons lumineux et les enseignes publicitaires ne sont pas tolérés dans le village ; un éclairage plus discret et plus subtil met plus en valeur l'aspect qualitatif de la devanture.

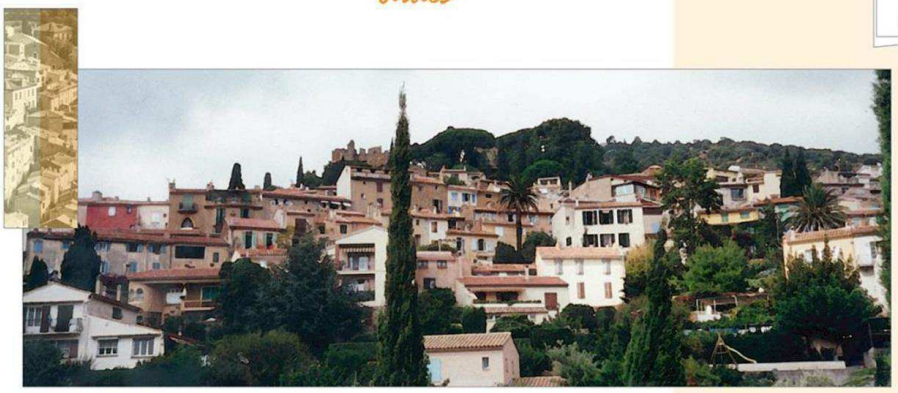


... texte peint et trompe-l'œil.



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Aides



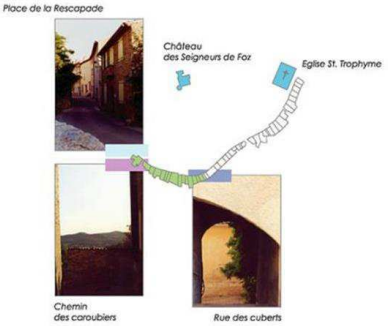
La volonté des Elus étant de valoriser le cœur du village de *Bormes-les-Mimosas*, il sera mis en place des mesures incitatives pour les propriétaires désireux de rénover leurs façades et pour les professionnels du bâtiment :

Une prime communale correspondant à un pourcentage des travaux de ravalement réalisés.

Une convention de partenariat avec le Pact Arim , qui comprendra une assistance architecturale gratuite pour les propriétaires.

Une conseillère habitation suivra vos dossiers de demande de subventions auprès de l'Etat, du Conseil Général, et autres ...

Des stages de formation aux techniques traditionnelles de l'enduit à la chaux et au badigeon de chaux, pour les artisans maçons et peintres.



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⊙ B – CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DU GAOU BENAT.

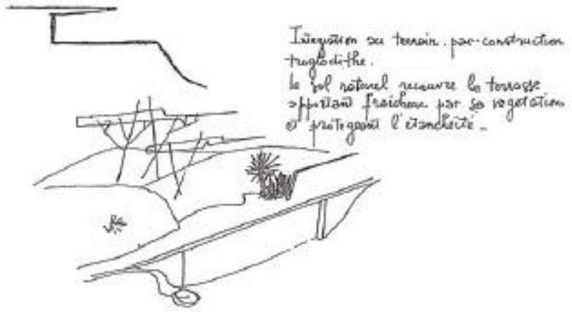
Domaine du GAOU BENAT

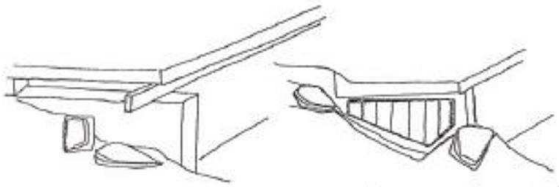
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

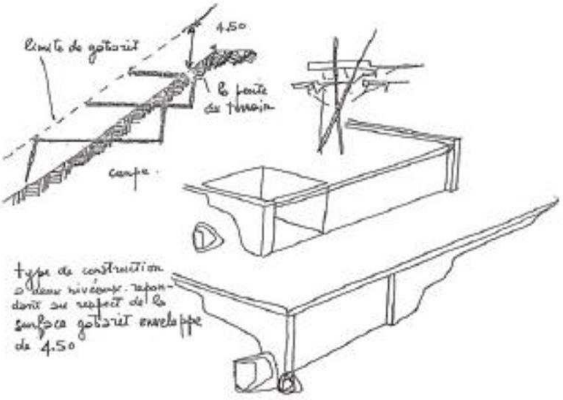
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

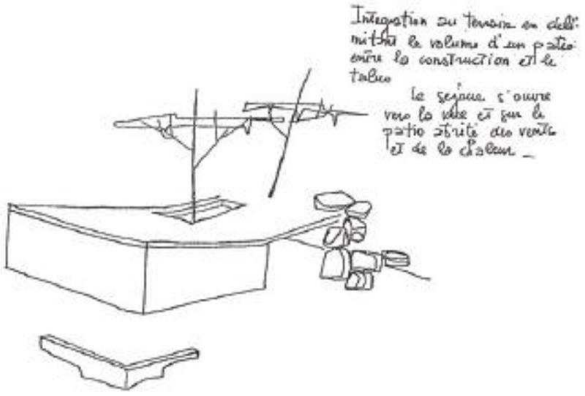
L'ESPRIT DU GAOU BENAT

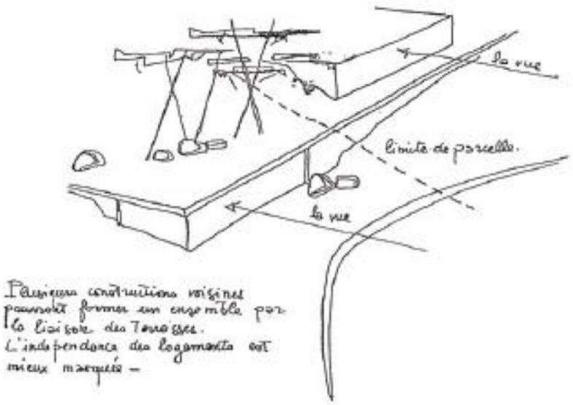
Ces croquis ont été réalisés par les concepteurs du lotissement (LEFEVRE-DEVAUX et AUBERT).
Ils sont inchangés et doivent rester comme témoin de l'esprit de ce lotissement.

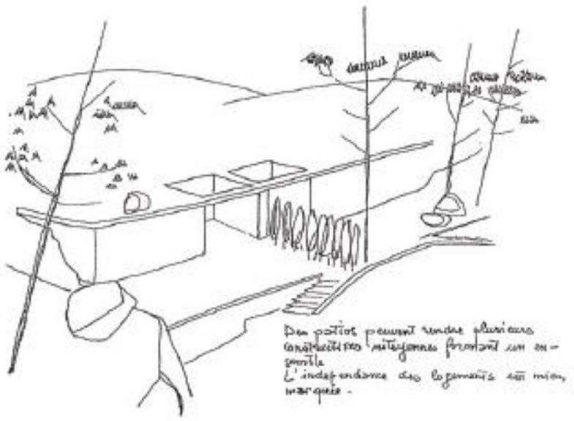


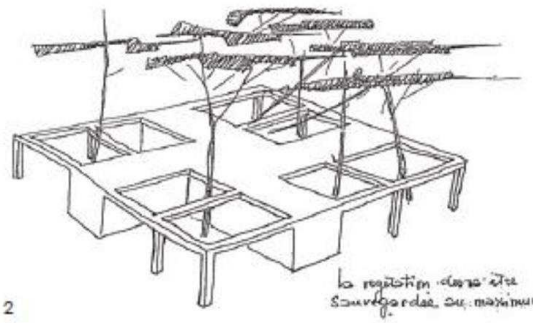


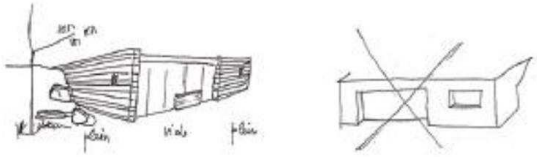












Eviter à tout prix la mauvaise interprétation des vieux bâtiments provençaux qui consiste dans un plein à regarder le toit. les trous dans les murs doivent être petits et rares.
Les plans verticaux entre planchers seront pleins ou vides, les vides remplaçant l'ancienne notion de porte ou fenêtre.

2

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

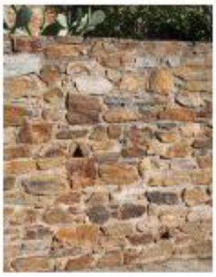
Le Domaine du GAOU BENAT se trouve dans un « SITE INSCRIT » grâce à ses paysages ainsi qu'à la qualité de son architecture s'intégrant parfaitement à l'environnement.
Les prescriptions architecturales et les photos qui suivent sont indispensables pour l'exécution de travaux de construction ou de maintenance. C'est l'objet de ce document dont l'ambition est de constituer un guide à l'attention des maîtres d'œuvre et d'ouvrage et de tous les intervenants dans l'acte de construire.
Dès son origine, le Domaine du GAOU BENAT a prévu dans son cahier des charges un « COLLEGE D'ARCHITECTES ».
Son rôle est de conseiller et d'étudier au cas par cas les projets de construction ou de réalisation envisagés. Cela, pour faire en sorte, que ce site remarquable perdure dans le temps.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

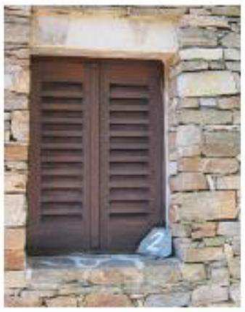
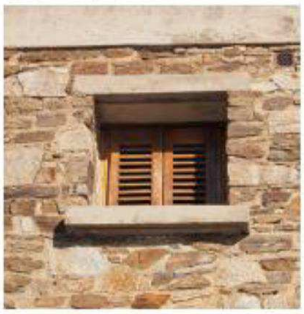
HABITATIONS

GROS ŒUVRE

Murs :
En « pierres de Bormes » aspect pierres sèches litées sans mortier apparent ou à joints creux discrets sans « coups de sabre » ou de « Madonne ».



Acrotères – Linteaux – Brise soleil :
En béton gris brut de décoffrage pour les constructions neuves et enduit au mortier de ciment gris frotassé fin pour les réhabilitations. Teintes agréées.

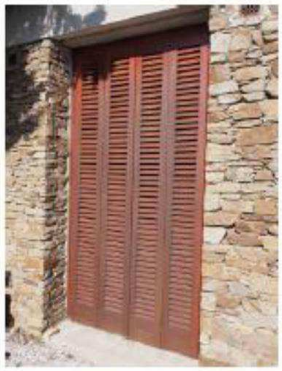
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Toitures :
- Toitures terrasses végétalisées pour les parties inaccessibles
- Toitures terrasses avec dallages en « pierres de Bormes » ou plate-lage bois pour les parties acces-sibles

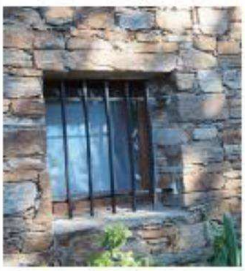
Souches – Superstructures :
Souches de cheminée : en « pierres de Bormes » aspect similaire aux murs de façades avec dalle en béton armé gris dito acrotères
Superstructures destinées à masquer les climatiseurs (voir croquis page 7). Elévation en pierre de Bormes façon souches de cheminée avec grille à ailettes -teintes agréées- côtés non visibles en vue plongeante ou paraboles peintes teintes agréées menuiserie métallique.

SECOND ŒUVRE

Menuiseries bois :
- Portes d'entrée : à lames verticales rainurées – teintes agréées
- Chassis fixes, coulissants ou ouvrants pour portes vitrées : teintes agréées
- Volets : à lames verticales rainurées coulissantes accordéons ou pliantes ou persiennées à la « marseillaise » - teintes agréées
- Claustras, pergolas, brise soleil, brise vues : teintes agréées



Menuiseries aluminium :
- Chassis : fixes, coulissants ou ouvrants pour baies vitrées – teintes agréées
- Volets roulants : sur grandes baies avec coffres et enroulements intérieurs obligatoires pour laisser visibles les linteaux en béton - teintes agréées



Menuiseries métalliques - Serrurerie :
- Garde-corps :
  - à barreaudage vertical simple conforme aux normes – teintes agréées
  - à fils « inox » tendus avec lisses hautes métalliques ou bois conforme aux normes – teintes agréées
- Grilles de défense : à barreaudage simple espacement réglementaires – teintes agréées

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Clôtures : constituées par des haies vives sur les limites séparatives éventuellement doublées par une clôture éléctrifiée à 3 ou 4 rangs en retrait des haies (anti sangliers).

Dallage

Platelage

Portail en bois

ANNEXES - GARAGES VOITURES - GARAGE EN BATTERIE

GROS ŒUVRE

Murs – acrotères – toitures : même exécution et aspect que pour les « HABITATIONS »

SECOND ŒUVRE

Portes : Les portes sont formées de planches en bois à lames verticales larges et irrégulières provenant du débit brut de sciage de la bille de bois – ouverture basculantes ou ouvrantes à l'anglaise sans ferrage visible toute hauteur.

GARAGES A BATEAUX

Les garages à bateaux étant réalisés, il s'agit de leurs réhabilitations et de leurs maintenances dans le temps.

Maçonnerie :
Les ouvrages en ciment : acrotères, linteaux, poteaux aux aciers visibles seront traités et terminés au mortier de ciment gris . aspect : frotassé fin– teintes agréées.

Végétalisations :
- Apport de terre végétale épaisseur minimum 20 cm foisonnée sur étanchéité refaite et drainée
- Plantations d'essences méditerranéennes supportant l'air salin avec des essences retombantes en périphérie des toitures pour casser l'effet « bandeau ».

Portes :
- en bois rainurées verticalement, à lames larges de 10cm, toute hauteur, sans ferrage visible, conforme au PC d'origine, à ouvertures basculantes, coulissantes ou ouvrantes à deux vantaux à l'anglaise - teinte agrée : RAL 8015

5

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

LE VILLAGE DES FOURCHES

Le VILLAGE DES FOURCHES est labellisé patrimoine du XXème siècle

Le DOMAINE DU GAOU BENAT comprend le « VILLAGE DES FOURCHES » réalisé à pratiquement 100%.
Son architecture comparable à celle du domaine permet sa complète intégration à l'environnement.

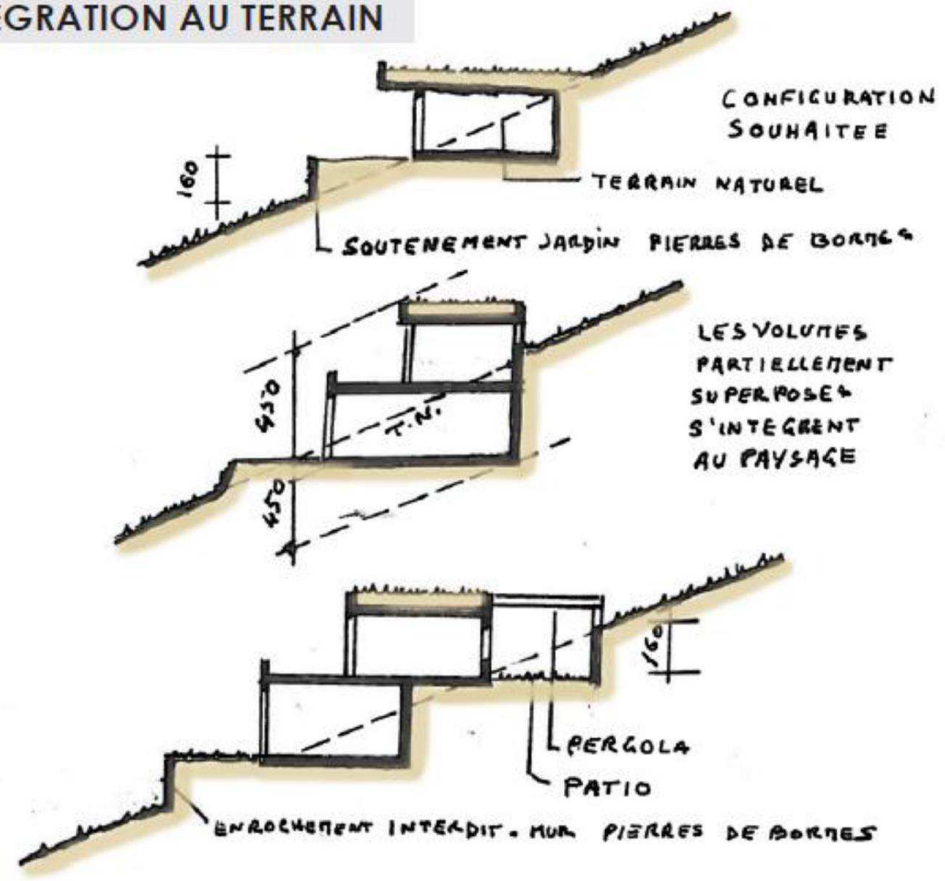
Les prescriptions architecturales sont donc identiques en ce qui concerne : les murs en « PIERRES DE BORMES », les acrotères, les ouvrages en béton, les toitures terrasses et leurs superstructures, les menuiseries bois et aluminium, les serrureries et les ferronneries ainsi que les teintes agrées à celles des « HABITATIONS » du Domaine du Gaou Bénat.

6

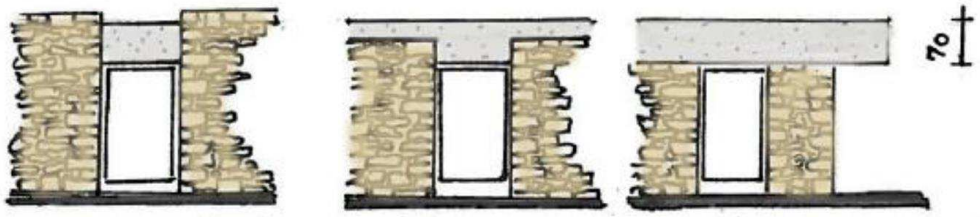
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

EXEMPLES A SUIVRE

INTEGRATION AU TERRAIN

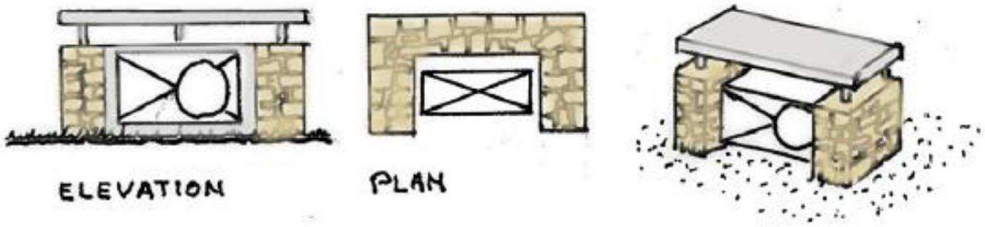


MURS - ACROTERES



L'IMPRESSION LINEAIRE DES ACROTERES PEUT ETRE REDUITE PAR LA MISE EN OEUVRE DES MURS EN PIERRES DE BORMES

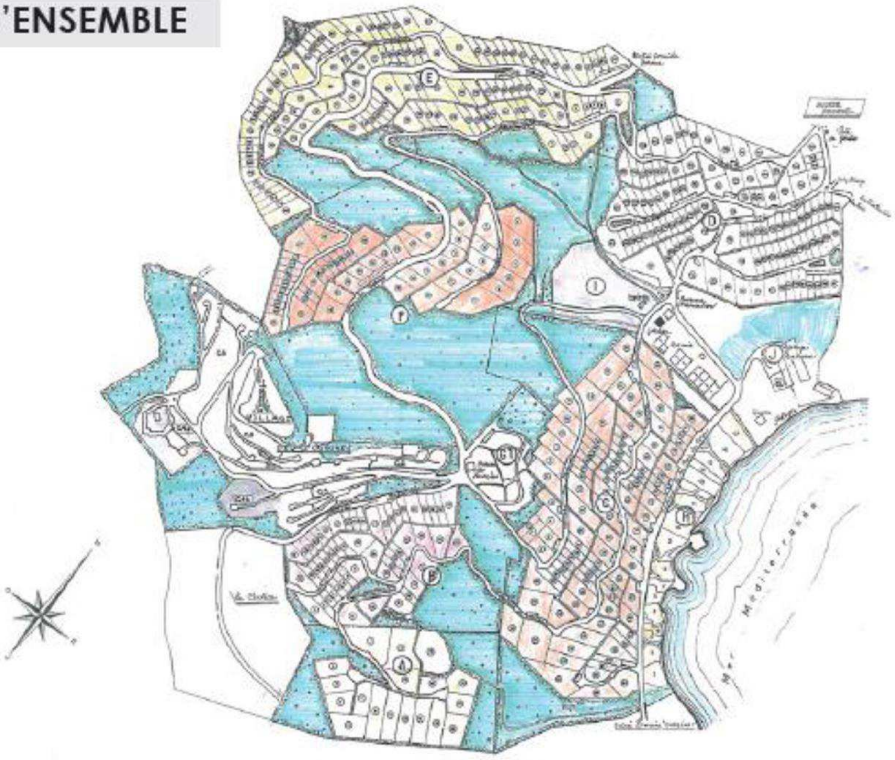
CLIMATISEUR EN TOITURE



7

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

PLAN D'ENSEMBLE



PALETTE DE COULEURS AGREES

- **Couleur des acrotères**

Acrotères neuves : béton brut de décoffrage gris

Remise en peinture : GRIS PIERRE : RAL 7030 GRIS SILEX : RAL 7032

Couleur de menuiseries autorisées

Menuiseries Bois :

Couleur bois naturel lazuré RAL 8015

ou Teintes naturelles pour : TECK - IPE - SIPO - ACAJOU et tous bois autoprotégé

Menuiseries aluminium :

MARRON : RAL 6014 8007 8011 8014 8016 8017 8028

GRIS : RAL 7022

Serrurerie ferronnerie

NOIR : RAL 8022

GRIS FONCE : RAL 7024

VERT : RAL 6009

8

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

⊙ C – COULEURS DES ENDUITS

DEPARTEMENT DU VAR - ARRONDISSEMENT DE TOULON - REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE BORMES LES MIMOSAS

DIRECTION GENERALE DES SERVICES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 24 MARS 2021

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice	Présents	Votants
29	26	29

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN ET LE VINGT QUATRE MARS à 18 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de BORMES LES MIMOSAS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes sous la présidence de Monsieur François ARIZZI, Maire de BORMES LES MIMOSAS.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le 18 mars 2021.

PRESENTS : M. François ARIZZI, M. Philippe CRIPPA, Mme Magali TROPINI, M. Jérôme MASSOLINI, M. Daniel MONIER, Mme Catherine CASELLATO, M. Michel GONZALEZ, Mme Gisèle FERNANDEZ, Mme Véronique PIERRE, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Irène ROMBAUT, M. Aurélien MOIGNARD, Mme Geneviève RE, M. Christophe COURME, M. Bertrand NARGAUD, Mme Christine MAUPEU-LAUFERON, M. André DENIS, Mme Pascale MAZZOCCHI, M. Gilbert COURME, Mme Sandrine EMERIC, Mme Isabelle BONNET, M. Gauthier PETILLION, Mme Magali OUILLON, M. Claude BONACORSI, M. Olivier CAREL, M. Arnaud LACOMBLEZ

POUVOIRS :

Mme Isabelle CANONNE à M. Bertrand NARGAUD
Mme Ludivine MARTINS à M. Michel GONZALEZ
M. Dominique RENAULT à Mme Catherine CASELLATO

FA/GF/VA/MH/NB – N°2021/03/073 - OBJET : INTEGRATION DE NOUVELLES COULEURS D'ENDUIT - AU VILLAGE ET DANS LES AUTRES QUARTIERS DE LA COMMUNE

Rapporteur : Mme Gisèle FERNANDEZ

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que par Délibération du 24 Septembre 2001, le Conseil Municipal a mis en place un programme incitatif aux ravalements des façades dans le site inscrit du Village, en approuvant la plaquette de recommandations architecturales, en fixant le montant de la participation communale et en mettant en œuvre une convention de partenariat avec le PACT-ARIM puis avec Virginie Vaidis, architecte conseil.

Les modalités d'application de l'opération «Au cœur du Village» ont été fixées par un règlement approuvé par Délibération du Conseil Municipal du **18 février 2002** modifiée **le 24 novembre 2003.**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-41 à L153-44 ;
Vu le PLU de la commune de Bormes-les-Mimosas approuvé le **28 mars 2011 ;**
Vu la modification n°1 du PLU approuvée le **17 décembre 2015 ;**
Vu la modification n°2 du PLU approuvée le **19 décembre 2019 ;**
Considérant que les articles R 151-52, R 151-53 et R 153-18 du code de l'urbanisme permettent une mise à jour du PLU,
Considérant que PLU actuel doit intégrer de nouvelles couleurs dans le périmètre du village et sur toute la commune de Bormes les Mimosas.

Monsieur le Maire expose que le PLU préconise l'utilisation de certaines couleurs lors des travaux de ravalement de façade dans le périmètre du site inscrit : Village de Bormes et ses abords.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20210324-202103073-DE
Date de télétransmission : 26/03/2021
Date de réception préfecture : 26/03/2021

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

VILLE DE BORMES LES MIMOSAS

Délibération n°2021/03/073 (suite)

Après échange avec les architectes des bâtiments de France, quatre nouvelles couleurs ont été retenues :
- Pour le Village, la teinte Sable soutenu.
- Pour le reste de la commune, ont été rajoutées les teintes Terre rouge, Terre et Gris.

Il convient donc de venir compléter l'annexe 17 « Cahier des prescriptions architecturales » du PLU actuel.

Le tableau récapitulatif des couleurs sera intercalé entre les pages 125 et 126 et complète la fiche « coloration des façades ».

La délibération sera affichée durant un mois en mairie.
Un certificat sera produit.
La délibération ainsi que 3 exemplaires du PLU seront envoyés à la DDTM.

Le Conseil municipal, ENTENDU l'exposé de M. le Maire, et après en avoir délibéré,

APPROUVE cette modification du règlement de l'opération Au cœur du Village, modifiant l'annexe 17 du PLU actuel, en intégrant l'utilisation des nouvelles couleurs d'enduit citées ci-dessus, lors des travaux de ravalement de façade pour le village et le reste de la commune.

DIT que cette délibération ainsi que 3 exemplaires du PLU seront envoyés à la DDTM.

DIT que la délibération sera affichée durant un mois en mairie.
VOTE : UNANIMITE (29 POUR)

POUR (29) : M. François ARIZZI, M. Philippe CRIPPA, Mme Magali TROPINI, M. Jérôme MASSOLINI, Mme Isabelle CANONNE, M. Daniel MONIER, Mme Catherine CASELLATO, M. Michel GONZALEZ, Mme Gisèle FERNANDEZ, Mme Véronique PIERRE, M. Patrice CHATAGNIER, Mme Irène ROMBAUT, M. Aurélien MOIGNARD, Mme Geneviève RE, M. Christophe COURME, Mme Ludivine MARTINS, M. Bertrand NARGAUD, Mme Christine MAUPEU-LAUFERON, M. André DENIS, Mme Pascale MAZZOCCHI, M. Gilbert COURME, Mme Sandrine EMERIC, M. Dominique RENAULT, Mme Isabelle BONNET, M. Gauthier PETILLION, Mme Magali OUILLON, M. Claude BONACORSI, M. Olivier CAREL, M. Arnaud LACOMBLEZ

Pour extrait conforme,

Le Maire

François ARIZZI

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours près le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication, à la suite de sa transmission au représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20210324-202103073-DE
Date de télétransmission : 26/03/2021
Date de réception préfecture : 26/03/2021

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

PORTES		
Rouge Corail	RAL	3016
Vert réséda	RAL	6011
Bleu azur	RAL	5009
Gris jaunâtre	RAL	7034
Ocre brun	RAL	8001
Brun rouge (M25)	RAL	8012

FERRONNERIES		
Brun noyer	RAL	8011
Jaune curry	RAL	1027
Gris quartz	RAL	7039
Bleu azur	RAL	5009
Vert oxyde chromique	RAL	7039

VOLETS						
Références Mairie	Références Fabricant					
	CAPAROL : 3D plus			SEIGNEURIE : Le chromatic		
M1	MINT	20		GRIS CENTAURE		SE 2087
M2	GRIS LUMIERE		RAL 7035			
M3	LAGO	55		GRIS LOUP		SE 1475
M4	LAVENDEL	5		GRIS MINERAL		SE 2142
M5	SAPHIR	30		MAUVE CABOSSE		SE 1092
M6	PACIFIC	145		BLEU LAMPIONE		SE 1481
M7	PACIFIC	140		BLEU TANGANY		SE 1484
M8	ARCTIS	100		BLEU ALOR		SE 1960
M9	MINT	55		VERT TCHITOLA		SE 1522
M10	MALACHIT	55		VERT FENOUIL		SE 1527
M11	MALACHIT	25		VERT TELEMARK		SE 1537
M12	MOOS	60		GRIS LYNX		SE 1186
M13	PINIE	55		VERT CHEVREFEUILLE		SE 1540
M14	OASE	10		VERT LUZERNE		SE 1544
M15	MALACHIT	50		VERT CACTUS		SE 1529
M16	GRIS CIMENT		RAL 7033			
M17	GRIS VERT		RAL 7009			
M18	JADE	105		VERT ARISTATA		SE 1582
M19	JADE	100		VERT KAKI		SE 2020
M20	JADE	95		VERT SOPHORA		SE 2023
M21	VERT OXYDE CHROMIQUE		RAL 6020			
M22	GINSTER	50		BEIGE KYANITE		SE 2067
M23	ONYX	100		BEIGE PLAGE		SE 2050
M24	BORDEAUX	40		GOLD TAMPICO		SE 1691
M25	BRUN ROUGERAL		RAL 8012			

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Annexe 18 - Charte des devantures commerciales.

- La commune de Bormes les Mimosas présente 3 secteurs où l'activité commerciale est représentative et attractive dans le paysage urbain :
  → Le centre ancien du village de Bormes.
  → Le Pin de Bormes, quartier récent situé au bas du village, et le quartier de la Gare.
  → La Favière, quartier du port de plaisance.
- Cette "Charte des devantures commerciales" constitue un guide de prescriptions d'aménagement des devantures commerciales, adapté à chacun des trois secteurs.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

LE VILLAGE

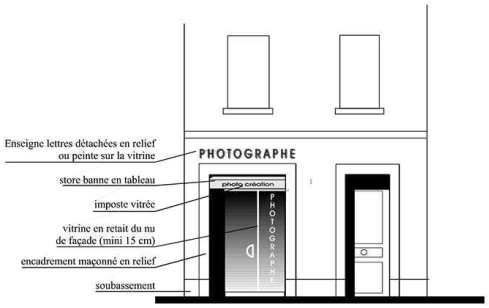
Charte de qualité des devantures commerciales

1- La composition

- Les commerces respecteront donc le parcellaire de la rue même si un commerce occupe plusieurs façades successives. Les éléments architecturaux de la structure de l'immeuble en rez-de-chaussée doivent rester suffisamment lisibles
- Une devanture doit respecter les lignes de composition générale de la façade : les axes des percements, les alignements des linteaux, les rythmes des pleins et des vides ; d'une façon générale, elle ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée qui lui est propre. Toute création de nouveaux percements doit respecter cette composition générale de la façade. Dans le cas de bâtiments remarquables, les baies existantes et leurs décors seront conservés.
- Une devanture doit respecter la partie habitation du restant de l'immeuble. La porte d'entrée de l'immeuble doit être indépendante du commerce et être bien détachée de la devanture ou de son enseigne. Les enseignes ou calicots sur les garde corps des balcons aux étages sont interdits. Toute propagation d'éléments appartenant à l'activité du commerce tels que : enseignes, climatiseurs, potence… posés sur l'ensemble de la façade de l'immeuble est interdite.
  - Une devanture doit présenter une unité de matériaux avec les étages, elle doit être de dimension suffisante, restant dans une échelle proportionnée et convenant aux règles de construction d'origine de l'édifice.
  - Tout élément n'appartenant pas à la composition d'ensemble de l'immeuble mais uniquement au commerce (casquette maçonnée, auvent en charpente et tuiles, sourcils ou fausse génoise en tuiles etc...) est proscrit et doit être déposé.

2- Les types de devantures

La devanture en feuillure :
- Son châssis est placé à l'intérieur du percement, en retrait de 20 à 25 cm par rapport au nu de la façade.
- Le percement de la vitrine respecte la composition existante de l'immeuble
- La porte d'accès aux étages doit être dissociée du commerce
- La largeur du trumeau, entre la porte et la vitrine, doit être assez large pour mettre en valeur l'élément bâti architectural



La devanture en applique :
- Son châssis est placé à l'intérieur du percement, en retrait de 7 cm.
- Sa structure est en bois peint avec des moulures
- Le caisson bandeau a une saillie de 25 cm maximum par rapport au nu de la façade
- Le piédroit doit être le plus haut possible sous le linteau haut, ainsi que la vitre

3- Les enseignes et les lettrages
Il existe deux types d'enseigne :

Les enseignes en bandeau :
- L'enseigne est placée au dessus de la vitrine.
- Les lettres de l'enseigne restent dans les proportions de l'ensemble de la façade, sans dépasser 30 cm de hauteur
- L'enseigne est constituée de lettres peintes sur enduit à la chaux, de lettres métalliques découpées-indépendantes et de lettres inscrites sur panneau plein.
- Pour la devanture en feuillure, l'enseigne est en lettres découpées indépendantes (pas de panneau plein rapporté), collées, peintes ou fixées sur plots. La longueur de l'enseigne ne doit pas dépasser celle du commerce ou de la largeur de la partie vitrée.
- Pour la devanture en applique, l'enseigne en bandeau est peinte directement sur le bandeau, ou réalisée en lettres découpées indépendantes. La teinte du fond de bandeau est la même que celle de la devanture.

Les enseignes en drapeau:
- L'enseigne est placée perpendiculaire à la façade à une hauteur suffisante au droit du local commercial. Elle est suspendue ou fixée par un système de potence métallique. Elle sert à repérer le commerce latéralement.
- La saillie ne doit pas dépasser 80cm par rapport au nu de la façade
- Sa structure est en bois peint, en toile ou en métal
- De conception libre, elle doit rester de dimension raisonnable à l'échelle de la façade de l'immeuble sans dépasser 0.70 m2
- Elle doit être positionnée le plus près possible de la limite de mitoyenneté de l'immeuble, à l'opposé de la porte.

- Une enseigne bandeau et une enseigne en drapeau suffisent pour chaque commerce ou chaque devanture (dans le cas de magasins ouverts sur plusieurs rues).
- Le caisson enseigne lumineux est proscrit.
- Les publicités ou marques de produits intégrés aux enseignes sont interdits. Une activité commerciale qui s'opère sur plusieurs niveaux ne comporte qu'une enseigne au rez-de-chaussée
- Une activité commerciale autre que celle du rez-de-chaussée aux étages peut être signalée par une plaque discrète près de la porte d'entrée de l'immeuble qui ne doit pas dépasser 50cm x 50cm
- Le vitrage peut recevoir une information complémentaire en lettres peintes ou adhésives. L'ensemble sera harmonieux et conservera la transparence du vitrage.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

4- Les avancées commerciales

- Les avancées commerciales sur le domaine public sont considérées comme des structures démontables. Elles pourront être, suivant les cas, fermées par des toiles. Elles devront respecter au sol les alignements d'occupation et en façade l'alignement des bandeaux enseignes. Elles sont dans la continuité du parcellaire ou de la trame de la construction de l'immeuble
- L'emprise sur le domaine public sera donnée par la Commune de Bormes les Mimosas.

5- Les stores et bannes

Les stores ne sont pas des volumes à rapporter sur la devanture commerciale. Leur présence répond uniquement à un besoin de protection solaire.
- Ils seront droits, rétractables, sans joue latérale, insérés dans la devanture, en toile unie et mate.
- La structure métallique servant à tenir le store sera de la couleur la plus proche du tissu choisi.
- Le plastique brillant est prohibé.
- Les lambrequins peuvent recevoir une inscription.
- Les stores en corbeille sont interdits.
- Les stores suivent le rythme des baies de vitrine et accompagnent l'architecture du bâtiment. Ils s'harmonisent avec les couleurs de la devanture et de la façade.

6- L'éclairage
- L'éclairage doit être indirect et sobre. Les sources lumineuses seront discrètes pour s'intégrer au mieux au commerce.
- Les caissons lumineux, les guirlandes et éclairages clignotants sont proscrits.
- Les éclairages et enseignes néons sont interdites dans le périmètre historique du Village.
- Un éclairage direct et spécifique sur les lettres d'enseigne ou sur l'enseigne drapeau est demandé.

Il est également important de bien éclairer l'intérieur de sa vitrine même après les heures de fermeture du magasin.
Du matériel en zinc, en fer forgé peut convenir à l'extérieur des devantures traditionnelles.

7- Les fermetures
- Il est préférable de choisir une protection métallique à maille (grille ou rideau) qui laisse percevoir les vitrines.
- Les caissons de volet roulant devront être invisibles de l'extérieur, dissimulés dans la devanture ou placés à l'intérieur du magasin sans réduire la hauteur d'ouverture du magasin.

8- Les climatiseurs

L'unité de climatisation ne doit pas être visible du domaine public. Son intégration en façade peut se faire, soit en vitrine, soit en allège, dans le caisson de la devanture ou dans une niche fermée par élément à claire-voie de type grille ou persienné à lames. Des installations sur une cour intérieure, dans un local technique ou dans une cave sont à rechercher.

9- Les accessoires mobiles

Les éléments de terrasse ou d'étalage sont des éléments de distinction qui reflète le style de la "maison". Ils doivent être dans des matériaux de qualité harmonisés au commerce et aux lieux. Ils ne pourront recevoir d'inscriptions publicitaires.
- Les parasols seront en toile unie en harmonie avec le commerce et les lieux avoisinants.
- Les tables et les chaises seront de préférence en bois, en ferronnerie ou en fibres végétales. Le plastique blanc est à proscrire. Leur teinte ne sera pas vive.
- Les panneaux de présentation des produits et des menus seront mobiles ou fixes : ardoise sur pied, coffret-vitrine en bois peint ou en ferronnerie, lettres inscrites sur panneau translucide type plexiglas ou verre monté sur plots ou sur panneau démontable.

10- Les couleurs et matériaux des devantures
- Les teintes seront choisies dans une palette communale.
- La mise en couleur du commerce doit s'harmoniser au reste de l'immeuble notamment avec les menuiseries (volets).
- Pour une devanture traditionnelle il est toujours préférable d'utiliser des matériaux traditionnels de l'architecture locale (bois peint, enduit et pierre).L'emploi de matériaux plus contemporains (acier, aluminium…) est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

11- Les seuils

Les seuils sont la liaison entre l'espace public et l'espace privé du commerce. Il faut prévoir un matériau de sol simple, discret, d'aspect mat en harmonie ou identique avec celui de l'espace public qui le confronte, tel que la pierre marbrière.

12- L'accessibilité des commerces

Il est indispensable de rendre accessible son commerce aux personnes à mobilité réduite en créant une porte d'entrée de 90 cm sans seuil. S'il ya une nécessité de réaliser une rampe d'accès, elle se fera obligatoirement à l'intérieur du commerce.

13- Dispositions diverses

Tout projet doit être soumis à l'approbation du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
Tout projet fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire et doit être conforme aux dispositions du PLU, ainsi que la plaquette de l'opérateur "Au cœur du Village" où, pour toute réhabilitation de devanture de commerce, une subvention correspondant à 50% du coût des travaux plafonnés à 1527€ a été votée par Délibération au Conseil Municipal du 24 novembre 2003.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

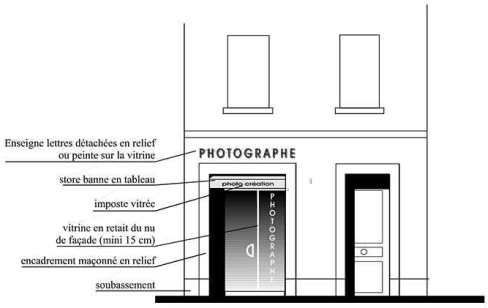
Charte de qualité des devantures commerciales

1- La composition

- Les commerces respecteront donc le parcellaire de la rue même si un commerce occupe plusieurs façades successives. Les éléments de la structure de l'immeuble en rez-de-chaussée doivent rester suffisamment lisibles
- Une devanture doit respecter les lignes de composition générale de la façade : les axes des percements, les alignements des linteaux, les rythmes des pleins et des vides ; d'une façon générale, elle ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée qui lui est propre.
- Une devanture doit respecter la partie habitation du restant de l'immeuble. La porte d'entrée de l'immeuble doit être indépendante du commerce et être bien détachée de la devanture ou de son enseigne. Les enseignes ou calicots sur les garde corps des balcons aux étages sont interdits. Toute propagation d'éléments appartenant à l'activité du commerce (enseignes, climatiseurs, potence…) sur l'ensemble de la façade de l'immeuble est interdite.
  - Une devanture doit présenter une unité de matériaux avec les étages, elle doit être de dimension suffisante restant dans une échelle proportionnée et convenant aux règles de construction d'origine de l'édifice.
  - Tout élément n'appartenant pas à la composition d'ensemble de l'immeuble mais uniquement au commerce (casquette maçonnée, auvent en charpente et tuiles, sourcils ou fausse génoise en tuiles etc...) est proscrit et doit être déposé.

2- Les types de devantures

La devanture en feuillure :
- Son châssis est placé à l'intérieur du percement, en retrait de 20 à 25 cm par rapport au nu de la façade.
- Le percement de la vitrine respecte la composition existante de l'immeuble
- La porte d'accès aux étages doit être dissociée du commerce



La devanture en applique :
- Son châssis est placé à l'intérieur du percement, en retrait de 7 cm.
- Sa structure est en bois peint avec des moulures
- Le caisson bandeau a une saillie de 25 cm maximum par rapport au nu de la façade

3- Les enseignes et les lettrages

Il existe deux types d'enseigne :

Les enseignes en bandeau :
- L'enseigne est placée au dessus de la vitrine.
- Les lettres de l'enseigne restent dans les proportions de l'ensemble de la façade, sans dépasser 30 cm de hauteur
- L'enseigne est constituée de lettres découpées, indépendantes et de lettres inscrites sur panneau plein.
- Pour la devanture en feuillure, la longueur de l'enseigne ne dépasse pas celle du commerce
- Pour la devanture en applique, l'enseigne en bandeau est peinte directement sur le bandeau, ou réalisée en lettres découpées indépendantes.

Les enseignes en drapeau:
- L'enseigne est placée perpendiculaire à la façade à une hauteur suffisante au droit du local commercial. Elle est suspendue ou fixée par un système de potence métallique. Elle sert à repérer le commerce latéralement.
- La saillie ne doit pas dépasser 80cm par rapport au nu de la façade
- Sa structure est en bois peint, en toile ou en métal
- De conception libre, elle doit rester de dimension raisonnable à l'échelle de la façade de l'immeuble sans dépasser 0.70 m2.

- Une enseigne bandeau et une enseigne en drapeau suffisent pour chaque commerce ou chaque devanture (dans le cas de magasins ouverts sur plusieurs rues).
- Le caisson enseigne lumineux est proscrit.
- Les publicités ou marques de produits intégrés aux enseignes sont interdits. Une activité commerciale qui s'opère sur plusieurs niveaux ne comporte qu'une enseigne au rez-de-chaussée
- Une activité commerciale autre que celle du rez-de-chaussée aux étages peut être signalée par une plaque discrète près de la porte d'entrée de l'immeuble
- Le vitrage peut recevoir une information complémentaire en lettres peintes ou adhésives. L'ensemble sera harmonieux et conservera la transparence du vitrage.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

4- Les avancées commerciales

Les avancées commerciales sur le domaine public sont considérées comme des structures démontables, fermées par des toiles. Elles devront respecter au sol les alignements d'occupation et en façade l'alignement des bandeaux enseignes. Elles sont dans la continuité du parcellaire ou de la trame de la construction de l'immeuble

5- Les stores et bannes

Les stores ne sont pas des volumes à rapporter sur la devanture commerciale. Leur présence répond uniquement à un besoin de protection solaire.

- Ils seront droits, rétractables, sans joue latérale, insérés dans la devanture, en toile unie et mate.
- La structure métallique servant à tenir le store sera de la couleur la plus proche du tissu choisi.
- Le plastique brillant est prohibé.
- Les lambrequins peuvent recevoir une inscription.
- Les stores en corbeille sont interdits.
- Les stores suivent le rythme des baies de vitrine et accompagnent l'architecture du bâtiment. Ils s'harmonisent avec les couleurs de la devanture et de la façade.

6- L'éclairage

- L'éclairage doit être indirect et sobre. Les sources lumineuses seront discrètes pour s'intégrer au mieux au commerce.
- Les caissons lumineux, les guirlandes et éclairages clignotants sont proscrits.
- Les éclairages et enseignes néons sont à utiliser avec modération.
- Un éclairage direct et spécifique sur les lettres d'enseigne ou sur l'enseigne drapeau est demandé.

7- Les fermetures

- Les caissons de volet roulant devront être invisibles de l'extérieur, dissimulés dans la devanture ou placés à l'intérieur du magasin.

8- Les climatiseurs

- L'unité de climatisation ne doit pas être visible du domaine public. Son intégration en façade peut se faire dans le caisson de la devanture ou dans une niche fermée par élément à claire-voie de type grille perforée ou panneau persienné à lames.

9- Les accessoires mobiles

Les éléments de terrasse ou d'étalage sont des éléments de distinction qui reflète le style de la "maison". Ils doivent être dans des matériaux de qualité harmonisés au commerce et aux lieux. Ils ne pourront recevoir d'inscriptions publicitaires.

- Les parasols seront en toile unie en harmonie avec le commerce et les lieux.
- Les panneaux de présentation des produits et des menus seront mobiles ou fixes : ardoise sur pied, coffret-vitrine en bois peint ou en ferronnerie, lettres inscrites sur panneau translucide type plexiglas ou verre monté sur plots ou sur panneau démontable.

10- Les couleurs et matériaux des devantures

- Les teintes seront choisies dans une palette communale.
- La mise en couleur du commerce doit s'harmoniser au reste de l'immeuble notamment avec les menuiseries (volets).

11- Les seuils

- Les seuils sont la liaison entre l'espace public et l'espace privé du commerce. Il faut prévoir un matériau de sol simple, discret, d'aspect mat en harmonie ou identique avec celui de l'espace public qui le confronte.

12- L'accessibilité des commerces

Il est indispensable de rendre accessible son commerce aux personnes à mobilité réduite en créant une porte d'entrée de 90 cm sans seuil, une rampe d'accès…

13- Dispositions diverses

- Tout projet fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire et doit être conforme aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

LA FAVIERE

Charte de qualité des devantures commerciales

1- La composition

- Les commerces respecteront donc le parcellaire de la rue même si un commerce occupe plusieurs façades successives. Les éléments de la structure de l'immeuble en rez-de-chaussée doivent rester suffisamment lisibles
- Une devanture doit respecter les lignes de composition générale de la façade : les axes des percements, les alignements des linteaux, les rythmes des pleins et des vides ; d'une façon générale, elle ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée qui lui est propre.
- Une devanture doit respecter la partie habitation du restant de l'immeuble. La porte d'entrée de l'immeuble doit être indépendante du commerce et être bien détachée de la devanture ou de son enseigne. Les enseignes ou calicots sur les garde corps des balcons aux étages sont interdits. Toute propagation d'éléments appartenant à l'activité du commerce (enseignes, climatiseurs, potence…) sur l'ensemble de la façade de l'immeuble est interdite.
  - Une devanture doit présenter une unité de matériaux avec les étages, elle doit être de dimension suffisante restant dans une échelle proportionnée et convenant aux règles de construction d'origine de l'édifice.
  - Tout élément n'appartenant pas à la composition d'ensemble de l'immeuble mais uniquement au commerce (casquette maçonnée, auvent en charpente et tuiles, sourcils ou fausse génoise en tuiles etc...) est proscrit et doit être déposé.

2- Les enseignes et les lettrages

Il existe deux types d'enseigne :

Les enseignes en bandeau :

- L'enseigne est placée au dessus de la vitrine.
- Les lettres de l'enseigne restent dans les proportions de l'ensemble de la façade, sans dépasser 30 cm de hauteur
- L'enseigne est constituée de lettres découpées, indépendantes et de lettres inscrites sur panneau plein.
- La longueur de l'enseigne ne dépasse pas celle du commerce

Les enseignes en drapeau:

- L'enseigne est placée perpendiculaire à la façade à une hauteur suffisante au droit du local commercial. Elle est suspendue ou fixée par un système de potence métallique. Elle sert à repérer le commerce latéralement.
- La saillie ne doit pas dépasser 80cm par rapport au nu de la façade
- Sa structure est en bois peint, en toile ou en métal
- De conception libre, elle doit rester de dimension raisonnable à l'échelle de la façade de l'immeuble sans dépasser 0.70 m2.

- Une enseigne bandeau et une enseigne en drapeau suffisent pour chaque commerce ou chaque devanture (dans le cas de magasins ouverts sur plusieurs rues).
- Le caisson enseigne lumineux est proscrit.
- Une activité commerciale qui s'opère sur plusieurs niveaux ne comporte qu'une enseigne au rez-de-chaussée
- Une activité commerciale autre que celle du rez-de-chaussée aux étages peut être signalée par une plaque discrète près de la porte d'entrée de l'immeuble
- Le vitrage peut recevoir une information complémentaire en lettres peintes ou adhésives. L'ensemble sera harmonieux et conservera la transparence du vitrage.

3- Les avancées commerciales

Les avancées commerciales sur le domaine public sont considérées comme des structures démontables, fermées par des toiles. Elles devront respecter au sol les alignements d'occupation et en façade l'alignement des bandeaux enseignes. Elles sont dans la continuité du parcellaire ou de la trame de la construction de l'immeuble

4- Les stores et bannes

Les stores ne sont pas des volumes à rapporter sur la devanture commerciale. Leur présence répond uniquement à un besoin de protection solaire.

- Ils seront droits, rétractables, insérés dans la devanture, en toile unie et mate.
- La structure métallique servant à tenir le store sera de la couleur la plus proche du tissu choisi.
- Le plastique brillant est prohibé.
- Les lambrequins peuvent recevoir une inscription.
- Les stores en corbeille sont interdits.
- Les stores suivent le rythme des baies de vitrine. Ils s'harmonisent avec les couleurs de la devanture et de la façade.

5- L'éclairage

- L'éclairage doit être indirect et sobre. Les sources lumineuses seront discrètes pour s'intégrer au mieux au commerce.
- Les caissons lumineux, les guirlandes et éclairages clignotants sont proscrits.
- Les éclairages et enseignes néons sont à utiliser avec modération.
- Un éclairage direct et spécifique sur les lettres d'enseigne ou sur l'enseigne drapeau est demandé.

6- Les fermetures

- Les caissons de volet roulant devront être invisibles de l'extérieur, dissimulés dans la devanture ou placés à l'intérieur du magasin.

7- Les climatiseurs

- L'unité de climatisation ne doit pas être visible du domaine public. Son intégration en façade peut se faire dans le caisson de la devanture ou dans une niche fermée par élément à claire-voie de type grille perforée ou panneau persienné à lames.

8- Les accessoires mobiles

Les éléments de terrasse ou d'étalage sont des éléments de distinction qui reflète le style de la "maison". Ils doivent être dans des matériaux de qualité harmonisés au commerce et aux lieux. Ils ne pourront recevoir d'inscriptions publicitaires.

- Les parasols seront en toile unie en harmonie avec le commerce et les lieux.
- Les panneaux de présentation des produits et des menus seront mobiles ou fixes : ardoise sur pied, coffret-vitrine en bois peint ou en ferronnerie, lettres inscrites sur panneau translucide type plexiglas ou verre monté sur plots ou sur panneau démontable.

9- Les couleurs et matériaux des devantures

- Les teintes seront choisies dans une palette communale.
- La mise en couleur du commerce doit s'harmoniser au reste de l'immeuble notamment avec les menuiseries (volets).

10- Les seuils

- Les seuils sont la liaison entre l'espace public et l'espace privé du commerce. Il faut prévoir un matériau de sol simple, discret, d'aspect mat en harmonie ou identique avec celui de l'espace public qui le confronte.

11- L'accessibilité des commerces

Il est indispensable de rendre accessible son commerce aux personnes à mobilité réduite en respectant une largeur de porte d'entrée de 90 cm sans seuil, une rampe d'accès si nécessaire…

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

12- Dispositions diverses

Tout projet fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire et doit être conforme aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur

Annexe 19-a - Arrêté prefectoral sur le débroussaillement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Environnement et Forêts

Toulon, le 30 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16, L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'État dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillement pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

CONSIDERANT que le débroussaillement obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

ARRETE :

Article 1 : Champ d'application

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues[1],
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent[2].

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

---

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur www.sigvar.fr

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillement ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillement sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

Article 2 : Finalités du débroussaillement obligatoire

Le débroussaillement obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillement autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillement doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillement ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillement,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 3 : Définitions

Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut
Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres
Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste
Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs
Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase
Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

Article 4 : Modalités techniques du débroussaillement

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.

2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.

3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.

4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.

5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.

6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.

7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.

8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.

9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.

10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillement. Cette élimination peut notamment être effectué par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

Article 5 : Débroussaillement le long des infrastructures linéaires

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- Autoroutes, routes nationales et routes départementales : le débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée : le

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plate-forme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 : le débroussaillement sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillement s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillement suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- Lignes à basse tension (BT) à fils nus : débroussaillement de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à haute tension (HTB) : débroussaillement de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Installations électriques fondées au sol : débroussaillement dans un rayon de 5 mètres.

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définie à l'article 1 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 6 : Porter à connaissance

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillement énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 7 : Contrôles et sanctions

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. À cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissionner des agents

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravaning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Article 8 : Abrogation

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillement obligatoire sont abrogés.

Article 9 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 10 : Exécution

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.

Pierre SOUBELET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Illustrations de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015

portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

Pour plus d'info : http://www.var.gouv.fr : Accueil/Politiques publiques/Environnement/Forêt/Débroussaillement/L'obligation de débroussailler

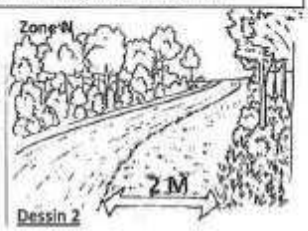
Extraits de l'article 1

En zone N *(naturelle ; voir PLU ou POS)* : abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de **50 m (dessin 1)** ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de **2 m (dessin 2)** de part et d'autre de la voie.

**Profondeur portée à 100 m*

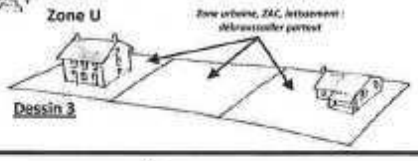
- *en zone R et En1 pour les communes concernées par un plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) ;*
- *Par arrêté municipal s'il y a lieu.*

Dessin 1



Dessin 2

En zone U *(urbaine ; voir PLU ou POS)* : Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines **(dessin 3)**.

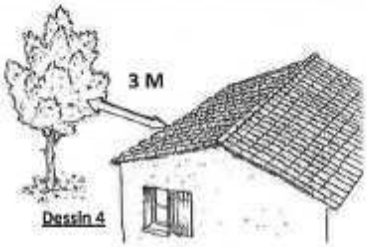


Dessin 3

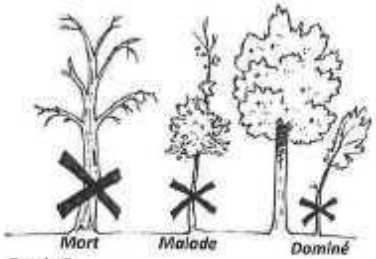
Article 4 : Modalités techniques du débroussaillement

Dans les zones mentionnées à l'article 1, il est rendu obligatoire le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins **3** mètres **(dessin 4).**



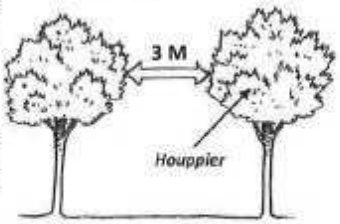
Dessin 4



Dessin 5

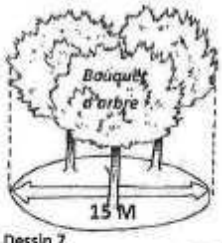
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés **(dessin 5).**

3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins **3** mètres les uns des autres **(dessins 6).**



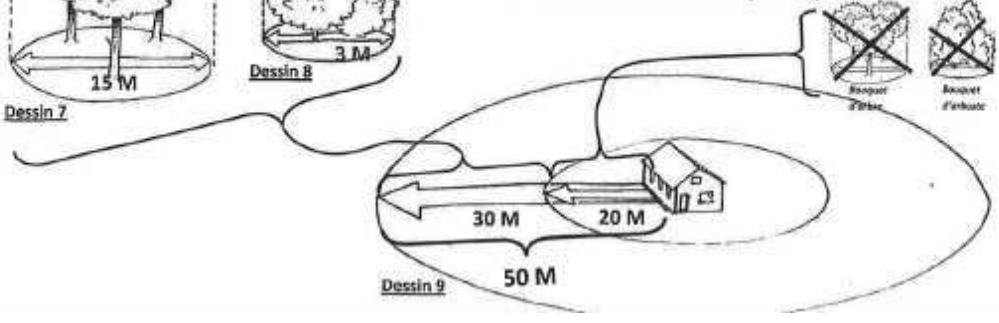
Dessin 6

4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de **15** mètres **(dessin 7)** et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de **3** mètres **(dessin 8),** à condition qu'ils soient distants de plus de **3** mètres les uns des autres et situés à plus de **20** mètres de toute construction **(dessin 9).**



Dessin 7

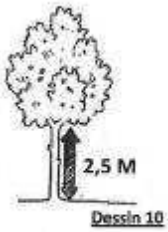
Dessin 8



Dessin 9

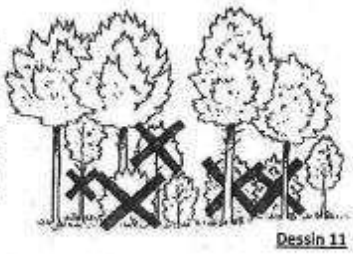
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de **2,5** mètres du sol **(dessin 10)**.



Dessin 10

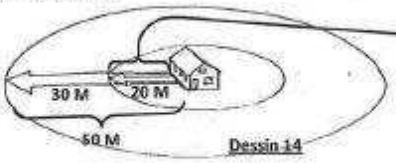
6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier **(dessin 11)**.


Dessin 11

7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse **(dessin 12)**.

Dessin 12

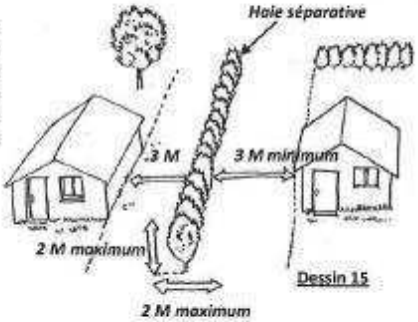
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles **(dessin 13)**, dans un rayon de **20** mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments **(dessin 14)**.



Dessin 14

Dessin 13

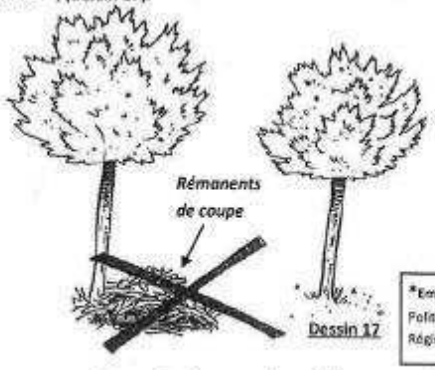
9. Les haies séparatives, doivent être distantes d'au moins 3m des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de **2** mètres et une hauteur maximale de **2** mètres **(dessin 15)**.



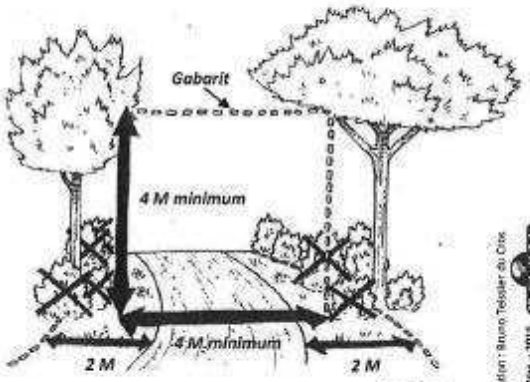
Dessin 15

10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être dégagées de toute végétation sur une hauteur de **4** mètres à l'aplomb de la plate-forme et sur la totalité de la largeur de la plate-forme, de manière à garantir un **gabarit** de passage de **4** mètres. Elles doivent être débroussaillées sur une profondeur de **2** mètres de part et d'autre **(dessins 16)**.

11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillement. Cette élimination peut notamment être effectué par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'**emploi du feu***) **(dessin 17)**.



Dessin 17



Dessin 16

*Emplois du feu : consulter http://www.var.gouv.fr : Accueil/ Politiques publiques/Environnement/Forêt/Emploi du feu/ Réglementation de l'emploi du feu dans le Var

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Annexe 19-b - Arrêté prefectoral : PPRIF

MAIRIE DE BORMES LES MIMOSAS
18 MARS 2016
N° COURRIER ARRIVE
DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
en date du :
Le Maire 10 MARS 2016
François ARIZZI

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Aménagement Durable

ARRETE PREFECTORAL
du 15 FEV. 2016

approuvant les modifications du plan de prévention
des risques naturels d'incendies de forêt
de la commune de Bormes les Mimosas prescrites
par arrêté préfectoral le 18 novembre 2015

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-10-2,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2014 portant approbation du plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.F) de la commune de Bormes les Mimosas,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2015 prescrivant les modifications du plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.F) de la commune de Bormes les Mimosas,

Vu le compte-rendu de la réunion de concertation du 16 décembre 2015 à la salle des fêtes de la commune de Bormes les Mimosas concernant les modifications du PPRIF de Bormes les Mimosas au cours de laquelle les personnes présentes n'ont pas émis d'observations particulières,

Vu le registre mis à la disposition du public en mairie de Bormes les Mimosas du 17 décembre 2015 au 19 janvier 2016 dans lequel le public n'a pas émis de remarques particulières sur l'objet des modifications du PPRIF de Bormes les Mimosas,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Les modifications du Plan de Prévention des Risques incendie de Forêt (P.P.R.I.F) sur la commune de Bormes les Mimosas prescrites par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015 sont approuvées

ARTICLE 2 : Le dossier des dispositions modifiées est annexé au présent arrêté et comporte :

- un règlement intégrant les modifications prescrites par l'arrêté du 18 novembre 2015 portant sur les articles 1.1.3.3, 1.1.3.3.8 et 1.1.3.3.9 du titre I de la partie 2 et sur les articles 2.1.2 et 2.1.2.2 du titre II de la partie 2. Ce document se substitue au règlement annexé à l'arrêté en date du 15 janvier 2014 portant approbation du PPRIF de Bormes les Mimosas.
- un plan du zonage réglementaire au 1/18000 ème intégrant les modifications prescrites par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015. Ce document se substitue au plan de zonage au 1/18000 ème annexé à l'arrêté en date du 15 janvier 2014 portant approbation du PPRIF de Bormes les Mimosas.
- deux plans de zonage réglementaire au 1/5000 ème intégrant les modifications prescrites par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015.
- deux extraits de ce plan de zonage réglementaire au 1/5000 ème intégrant les modifications prescrites par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015.

ARTICLE 3 : Les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bormes les Mimosas .

ARTICLE 4 : Le dossier des dispositions modifiées est tenu à la disposition du public :

- à la mairie de Bormes les Mimosas aux jours et heures d'ouverture de la mairie,
- au siège du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée aux jours et heures d'ouverture du syndicat,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var aux jours et heures d'ouverture de bureau.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État dans le département et fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal « Var Matin ». Une copie de cet arrêté sera affichée pendant au moins un mois en mairie de Bormes les Mimosas et au siège du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée. L'accomplissement de cette formalité sera justifié par un certificat d'affichage du Maire et du Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée adressé à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur de Cabinet de la Préfecture, le Maire de la commune de Bormes les Mimosas, le Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var sont chargés, chacun, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,

Pierre SOUBELET

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

MAIRIE DE BORMES LES MIMOSAS
18 MARS 2016
N° COURRIER ARRIVE
DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
en date du : 10 MARS 2016
Le Maire
François ARIZZI

Direction départementale des territoires et de la mer du Var

Service Aménagement Durable

ARRETE PREFECTORAL
du 18 NOV. 2015

prescrivant les modifications du plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêt de la commune de Bormes les Mimosas approuvé par arrêté préfectoral le 15 janvier 2014

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-10-2,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2014 portant approbation du plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.F) sur la commune de Bormes les Mimosas,

Vu le procès verbal de réception des travaux sur le secteur des Janets en date du 26 février 2014 et le procès verbal de réception des travaux sur le secteur du Caroubier en date du 14 novembre 2014 sur la commune de Bormes les Mimosas,

Considérant que les travaux réalisés sur les secteurs En1b, Les Janets, et, En1f, le Caroubier, sont conformes aux travaux d'équipement de protection collective demandés à l'article 1.2.2.2 du titre 1 partie 2 du règlement du P.P.R.I.F de Bormes les Mimosas et qu'ils sont de nature à modifier le risque d'incendie de forêt,

Considérant que le règlement du P.P.R.I.F. prévoit la possibilité d'appliquer aux zones En1b et En1f les dispositions applicables aux zones En2 dès lors que les travaux d'équipements de protection collective ont été réceptionnés et sous réserve que la zone soit aménagée dans le strict respect des dispositions de l'ensemble des titres des parties 3 et 4 du règlement du P.P.R.I.F de la commune de Bormes les Mimosas,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.equipement.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Les modifications du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (P.P.R.I.F) sur la commune de Bormes les Mimosas approuvé par arrêté en date du 15 janvier 2014 sont prescrites.
La Direction Départementale des Territoires et de la Mer est chargée d'instruire le projet de modification du P.P.R.I.F.

ARTICLE 2 : Ces modifications ont pour objet :

- la mise à jour du règlement, de la note de présentation et du plan de zonage du P.P.R.I.F pour tenir compte des travaux réalisés sur le secteur En1b, lieu-dit Les Janets, et, le secteur En1f, lieu-dit Le Caroubier,

ARTICLE 3 : La concertation et l'association de la commune et du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée, prendront la forme d'une réunion d'information et de présentation du dossier de modification du P.P.R.I.F avec leurs services concernés à laquelle pourront participer les parties prenantes des quartiers concernés.

ARTICLE 4 : Le projet de modification et l'exposé de ses motifs seront mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois, du 17/12/2015 au 19/01/2016 en mairie de Bormes les Mimosas (service de l'urbanisme).

Toute personne pourra en prendre connaissance aux jours et heures ouvrables des bureaux durant cette période et consigner ses observations sur un registre ouvert à cet effet et tenu à sa disposition par la mairie de Bormes les Mimosas.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et, affiché en mairie de Bormes les Mimosas et au siège du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée. L'arrêté sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur de Cabinet de la Préfecture, le Maire de la commune de Bormes les Mimosas, le Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Pierre GAUDIN

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

MAIRIE DE BORMES LES MIMOSAS
18 MARS 2016
N°
COURRIER ARRIVE
DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
en date du : 10 MARS 2016
Le Maire
François ARIZZI

Direction départementale des territoires et de la mer du Var

Service Aménagement Durable

ARRETE PREFECTORAL
du 15 JAN. 2014

portant approbation de plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt sur la commune de Bormes-les-Mimosas

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.562-1 à L.562-8 et R.562-1 à R.562-12,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R.126-1,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le titre III du livre premier du code forestier relatif à la défense et à la lutte contre les incendies de forêt,

Vu la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs,

Vu la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,

Vu la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,

Vu la loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.equipement.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Vu le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 modifié relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs de préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,

Vu le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux Directions Départementales Interministérielles,

Vu l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2003 prescrivant la réalisation d'un plan de prévention des risques naturels majeurs incendies de forêt sur la commune de Bormes-les-Mimosas,

Vu la lettre du préfet du Var en date du 12 février 2013, adressée aux personnes publiques au titre de l'article R.562-7 du code de l'environnement, concernant le PPRIF de la commune de Bormes-les-Mimosas,

Vu la délibération en date du 25 mars 2013 du conseil municipal de Bormes-les-Mimosas donnant un avis favorable avec réserves sur le projet de PPRIF,

Vu la délibération en date du 22 mars 2013 du syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée donnant un avis favorable sur le projet de PPRIF,

Vu le courrier en date du 13 mars 2013 du SDIS du Var donnant un avis favorable sur le projet de PPRIF,

Vu le courrier en date du 14 mars 2013 de la chambre d'agriculture du Var émettant deux remarques sur le projet de PPRIF,

Vu l'avis réputé favorable sur le projet de PPRIF de Bormes-les-Mimosas, du Conseil Général du Var, du Conseil Régional Provence Alpes Cote d'Azur et du Centre National de la Propriété Forestière,

Vu l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2013 portant ouverture d'une enquête publique du 29 juillet 2013 au 30 août 2013, relative au projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt sur le territoire de la commune de Bormes-les-Mimosas,

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 14 octobre 2013 relatif au présent plan, ses conclusions motivées ainsi que son avis favorable assorti de recommandations et de réserves,

Considérant que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit ou approuvé doivent être informés, par le vendeur ou le bailleur, de l'existence des risques,

Considérant que l'objectif du PPRIF, dans les zones de risques les plus forts, est de limiter les conséquences humaines et économiques des incendies de forêts, ce qui conduit à y adopter un principe d'interdiction d'aménager des terrains et d'inconstructibilité,

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Considérant que les PPR ont pour objet :
- De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ; (extrait de l'article L.562-1 du code de l'environnement),
- De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2° de l'article L562-1-II du code de l'environnement, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs,

Considérant qu'à la date d'approbation du PPRIF, certains secteurs de la commune de Bormes-les-Mimosas sont exposés à un risque fort à très fort, ou bien ne sont pas défendables par les services de secours,

Considérant que pour éviter une augmentation des enjeux dans ces secteurs, le PPRIF les classe en zone rouge ou en zone EN1 dans lesquelles le règlement (Partie 1 « Dispositions réglementaires » - articles 2.1., 2.2., 3.1. et 3.2.) interdit les constructions et aménagement nouveaux (sauf exceptions explicitées dans le règlement) et limite l'extension des constructions et aménagements existants,

Considérant que des mesures sont prescrites dans le règlement (Partie 2 « Mesures de prévention applicables aux enjeux existants » - Titre 4) pour l'exploitation des campings, notamment, afin de renforcer la sécurité des occupants,

Considérant que le règlement du PPRIF décrit les travaux destinés à améliorer la défendabilité par les services de secours ; qu'en ce sens il traduit le résultat de la concertation et l'association de la commune à l'élaboration du PPRIF au stade de la mise à l'enquête de ce plan ; que ces travaux sont de nature à permettre l'accueil de populations nouvelles dans les secteurs exposés ; qu'après mise en oeuvre effective, ces travaux pourront donner lieu à une révision ou une modification du PPRIF,

Considérant que certaines mesures de réduction de la vulnérabilité figurant à l'article 1.1. du titre 1 de la partie 2 du règlement sont rendues obligatoires pour les constructions et aménagements existants et doivent être mises en œuvre immédiatement,

Considérant que les délais de réalisation des travaux, qui permettent une augmentation des enjeux, sont laissés à l'appréciation des collectivités ou des propriétaires et leurs groupements en fonction de leurs moyens financiers notamment,

Considérant que bien qu'aucun délai ne soit prescrit pour leur réalisation, le règlement est enrichi de la description de ces travaux. Cette description, bien que représentant un volume important à l'intérieur du règlement, contribue à la compréhension de ce document,

Considérant que si parmi les réserves 1 à 5 émises par le commissaire enquêteur, celles relatives au reclassement des constructions en zone rouge et zone EN1, au reclassement des entités économiques dans une zone moins contraignante, à l'obligation de prescrire des travaux assortis de délais, ainsi qu'à l'allègement du règlement ne peuvent être retenues dans la mesure où elles ne sont pas compatibles avec les considérations développées ci-dessus, celles relatives aux évolutions de zonage, de projets de travaux, d'adaptation du règlement ayant fait l'objet d'observations au cours

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

de l'enquête publique ont donné lieu à des évolutions, tant sur le zonage que sur le règlement ou la note de présentation qui ne remettent pas en cause l'économie générale du plan,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le Plan de Prévention des Risques naturels d'incendies de forêt sur la commune de Bormes-les-Mimosas est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté,

ARTICLE 2 : Le plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt comporte :

- Une note de présentation et ses annexes,
- Un règlement,
- Un plan de zonage réglementaire composé de cinq planches cartographiques et d'un tableau d'assemblage.

ARTICLE 3 : Les dispositions du plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt doivent être annexées au plan d'occupation des sols de la commune de Bormes-les-Mimosas.

ARTICLE 4 : Le dossier de plan de prévention des risques naturels d'incendies de forêt est tenu à la disposition du public :

- A la mairie de Bormes-les-Mimosas aux jours et heures d'ouverture de la mairie,
- Au siège du syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée aux jours et heures d'ouverture du syndicat,
- A la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var aux jours et heures d'ouverture de bureau.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal « Var Matin ». Une copie de cet arrêté sera affichée pendant au moins un mois en mairie de Bormes-les-Mimosas et au siège du syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée. L'accomplissement de cette formalité sera justifié par un certificat d'affichage du maire et du président du syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée adressé à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur de Cabinet de la Préfecture, le Maire de la commune de Bormes-les-Mimosas, le Président du syndicat mixte du SCoT Provence Méditerranée et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,

Laurent CAYREL

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Annexe 20 - Prescriptions relatives aux clôtures

PREAMBULE

Les clôtures participent à la composition urbaine d'une ville, dans un premier temps, physiquement, puisqu'elles matérialisent les limites parcellaires, et dans un deuxième temps, esthétiquement : par leur composition propre à l'échelle d'une parcelle, par la continuité visuelle des différentes clôtures à l'échelle d'une rue, et par une harmonie d'ensemble à l'échelle d'un quartier ou même de la ville.

La commune de Bormes a su conserver une composition de village :
- son centre ancien : très bâti, composé de maisons de village et de petits commerces en rez-de-chaussée. Cette composition a été renforcée dans le PLU.
- son tissu périurbain où la végétation domine. Il fait le lien entre le centre ancien et deux zones urbaines plus denses : le quartier du pin (en contre-bas du centre ancien) et la Favière (en bord de mer). Le premier a un vocabulaire proche d'un centre ancien (très bâti, composé de maisons individuelles, de petits commerces en rez-de-chaussée et de quelques petits collectifs), et le second a un registre plus touristique et balnéaire (maison individuelles, logements collectifs et centres commerciaux).
- et ses grandes zones naturelles et agricoles

L'objectif de la Commune était d'avoir des clôtures aussi discrètes que possibles, pour privilégier un visuel végétal. Cependant, l'évolution des comportements commencent à marquer le paysage, par des clôtures de plus en plus présentes visuellement.

Afin de respecter les objectifs de départ de la Commune, et de prendre en compte les nouveaux besoins des habitants, voici des prescriptions de réalisation de clôtures, à appliquer pour tous travaux à venir.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

SOMMAIRE

PRESCRIPTIONS DE REALISATION

A – DANS LES ZONES U ET AU p.02

1. Les clôtures mitoyennes avec le domaine public p.02
2. Les clôtures implantées entre deux propriétés privées p.04
3. Le cas particulier des futurs lotissements p.05
4. Les zones d'activités p.09

B – DANS LES ZONES N ET A p.10

C–DANS LES ZONES A RISQUES p.11

1. Les zones inondables
2. Les zones à risques d'incendie

E–EN BORDURE D'AXES ROUTIERS TRES FREQUENTES : D559 p.11

F–GENERALITES SUR LES CLOTURES

1. Les murs de soutènement p.14
2. Les clôtures sur un terrain en pente p.16
3. Les matériaux et couleurs p.17
4. Les portails et portillons p.17
5. La végétation p.18

G–EXEMPLES DE CLOTURES REUSSIES p.20

CONCLUSION p.28

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

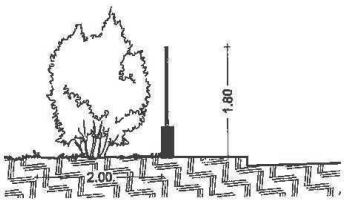
PRESCRIPTIONS DE REALISATION

A – DANS LES ZONES U ET AU

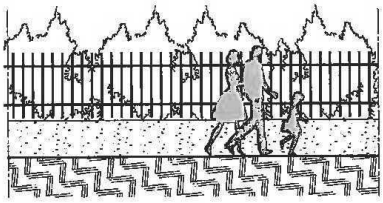
Les zones U ont un tissu dense, dans lequel il faut limiter l'effet de cloisonnement par des clôtures opaques ou trop hautes. Il est préférable, au contraire, de proposer des ruptures par des percées visuelles et des aménagements paysagers.
Les zones AU sont destinées à avoir un tissu proche de celui des zones U.

1. Les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou avec une voie ouverte à la circulation

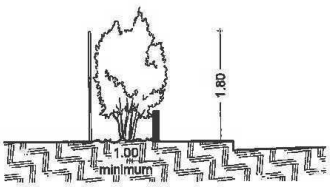
MUR BAHUT DE 50CM + (GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE) + HAIE VIVE



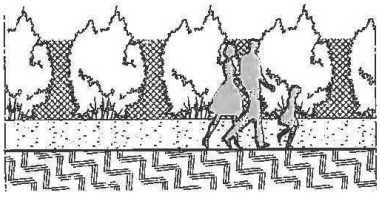
Mur bahut + Claire-voie



ou **HAIE VIVE + (GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE)**



Espace végétalisé devant un grillage



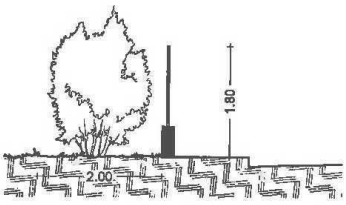
La clôture sera en retrait d'au moins 1m par rapport à la limite de propriété.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

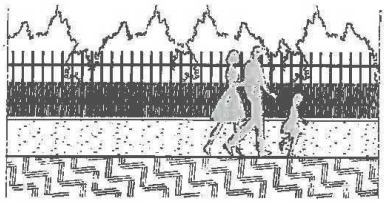
Dans les deux cas :

La clôture ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 1m80.

Le grillage ou le claire-voie pourra être habillé d'un brise-vue en matériau naturel (tel les canisses, la bruyère ou les ganivelles, uniquement). Ce brise-vue aura une hauteur maximum de 1m10 par rapport au terrain naturel (donc mur bahut compris).

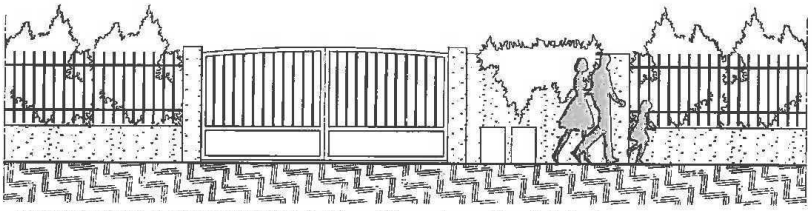


Possibilité de brise-vue en buyère

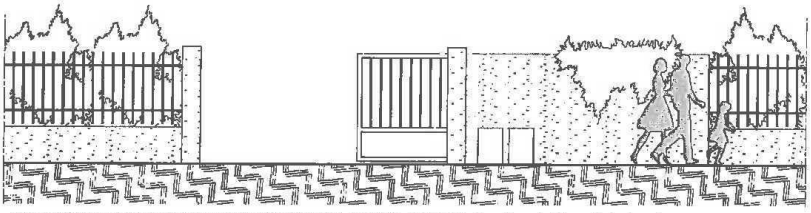


La haie vive ne dépassera pas 2 m de hauteur, si elle est située dans la bande des 2m par rapport à la limite de propriété. Pour les espaces réduits, les haies vives peuvent être remplacées par des plantes grimpantes, qui ont aussi un fort pouvoir couvrant.

Ponctuellement, un mur de 1m80 de haut pourra être réalisé en limite, sur une longueur de 3m, à condition qu'il soit dans la continuité du bâti existant ou pour accompagner un portail.



Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer uniquement les coffrets des réseaux



Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer un portail coulissant et les coffrets des réseaux

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

2. Les clôtures implantées entre deux propriétés privées

MUR BAHUT + (GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE)

ou **GRILLAGE TOUTE HAUTEUR**

L'ensemble « mur bahut de 50cm + grillage ou claire-voie » ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 1m80.

Le grillage ou le claire-voie pourra être habillé d'un brise-vue en matériau naturel (tel les canisses, la bruyère ou les ganivelles, uniquement). Ce brise-vue aura une hauteur maximum de 1m80 par rapport au terrain naturel (donc mur bahut compris).

Ces types de clôture pourront être doublés d'une haie vive ne dépassant pas 2 m de hauteur, si cette dernière est située dans la bande des 2m par rapport à la limite de propriété.

Ponctuellement, un mur de 1m80 de haut pourra être réalisé en limite, sur une longueur de 3m, à condition qu'il soit dans la continuité du bâti existant.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

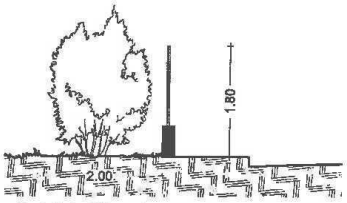
3. Le cas particulier des FUTURS LOTISSEMENTS :

Les aménagements peuvent être différents selon l'emplacement des clôtures, car les besoins sont différents.

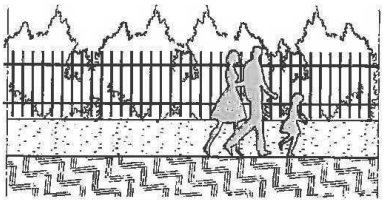
3.1 - Les clôtures périphériques, mitoyennes avec le domaine public ou avec une voie ouverte à la circulation

Même type de clôtures que celles préconisées pour les zones U et AU :

MUR BAHUT DE 50CM + (GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE) + HAIE VIVE



Mur bahut + Claire-voie



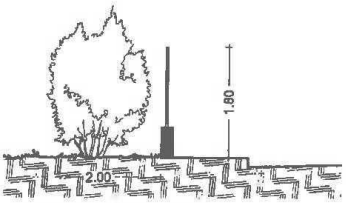
La clôture ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 1m80.

La haie vive ne dépassera pas 2 m de hauteur, si elle est située dans la bande des 2m par rapport à la limite de propriété.

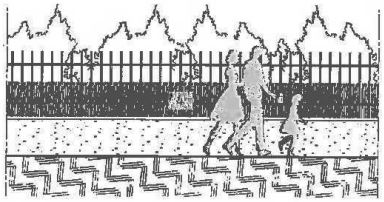
Quelques précisions spécifiques aux lotissements :

La clôture devra suivre la pente naturelle du terrain, pour éviter les changements de niveaux qui marquent l'implantation des différents lots ou propriétés.
Côté espace public, il sera nécessaire d'avoir une uniformité de couleur et de matériaux sur l'ensemble de la clôture.

Dans un souci d'uniformité, les brise-vues naturelles ne sont pas autorisées sur ce type de clôture, à moins que dans le règlement de copropriété, il y ait le choix d'un matériau unique. Ce brise-vue aura une hauteur maximum de 1m10 par rapport au terrain naturel (donc mur bahut compris).



Possibilité de brise-vue en buyère

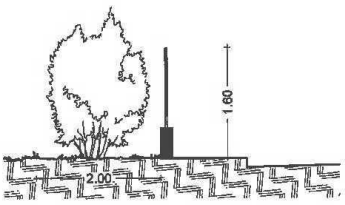


Tout ceci permettra une identification visuelle du lotissement.

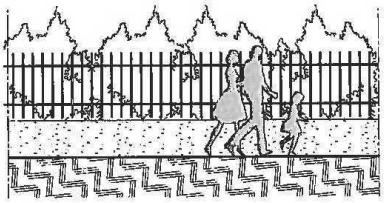
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

3.2 - <u>Les clôtures implantées entre une propriété privée et les espaces communs du lotissement</u>

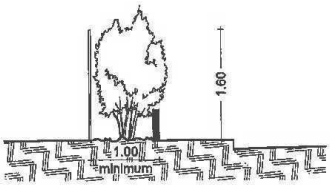
MUR BAHUT DE 50CM + (GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE) + HAIE VIVE



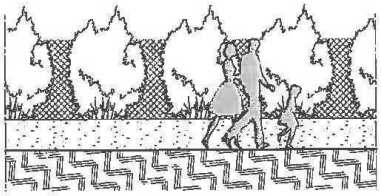
Mur bahut + Claire-voie



ou **HAIE VIVE + (GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE)**



Espace végétalisé devant un grillage

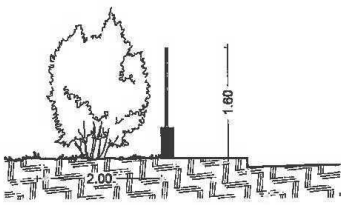


La clôture sera en retrait d'au moins 1m par rapport à la limite de propriété.

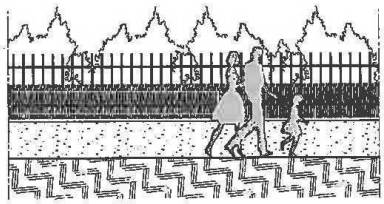
<u>Dans les deux cas</u> :

La clôture ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 1m60.

Le grillage ou le claire-voie pourra être habillé d'un brise-vue en matériau naturel (tel les canisses, la bruyère ou les ganivelles, uniquement). Ce brise-vue aura une hauteur maximum de 1m10 par rapport au terrain naturel (donc mur bahut compris).



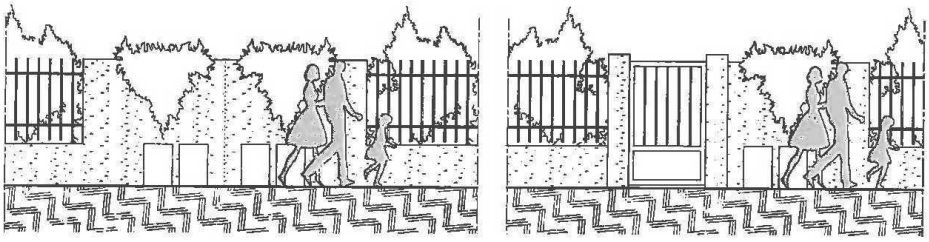
Possibilité de brise-vue en buyère



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

La haie vive ne dépassera pas 2 m de hauteur, si elle est située dans la bande des 2m par rapport à la limite de propriété.

Ponctuellement, un mur de 1m60 de haut pourra être réalisé en limite, sur une longueur de 2m, à condition qu'il soit dans la continuité du bâti existant ou dans la continuité d'un portillon, ou commun à deux lots. Il permettra d'y intégrer les coffrets techniques.



Ou en retrait d'un mètre, si cette configuration est intégrée dans le règlement du lotissement.

Quelques principes d'aménagements pour améliorer le fonctionnement interne, et donc l'aspect visuel, d'un lotissement :

Pour rendre un cœur de lotissement agréable, deux éléments sont à prendre en compte :
- Le stationnement. Il est préférable que les places de stationnement soient regroupées et non réparties le long des voies. Ainsi l'impact des véhicules est minimisée.
- Les espaces verts. Ils sont souvent peu utilisés et peu entretenus. Ils peuvent être répartis devant chaque lot, ce qui harmonise les abords des voies et les rend plus agréables. Dans certains lotissements, ce sont les propriétaires qui entretiennent et personnalisent l'espace vert commun qui se trouve devant leur propriété, sans pour autant être autorisé à le clôturer.

NB : Il est préférable que les accès aux garages construits sur les propriétés privées ne puissent pas être clôturés, ainsi les voitures peuvent être garées dans l'allée d'accès au garage, plutôt que le long des voies, notamment lorsque les gens doivent repartir plus tard dans la journée.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

3.3 - Les clôtures implantées entre deux propriétés privées

Même type de clôtures que celles préconisées pour les zones U et AU :

MUR BAHUT + (GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE)

ou **GRILLAGE TOUTE HAUTEUR**

L'ensemble « mur bahut de 50cm + grillage ou claire-voie » ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 1m80.

Le grillage ou le claire-voie pourra être habillé d'un brise-vue en matériau naturel (tel les canisses, la bruyère ou les ganivelles, uniquement). Ce brise-vue aura une hauteur maximum de 1m80 par rapport au terrain naturel (donc mur bahut compris).

Ces types de clôture pourront être doublés d'une haie vive ne dépassant pas 2 m de hauteur, si cette dernière est située dans la bande des 2m par rapport à la limite de propriété.

Ponctuellement, un mur de 1m80 de haut pourra être réalisé en limite, sur une longueur de 3m, à condition qu'il soit dans la continuité du bâti existant.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

*4. **Les ZONES D'ACTIVITES**, tels que les zones UE et 1AU du PLU.*

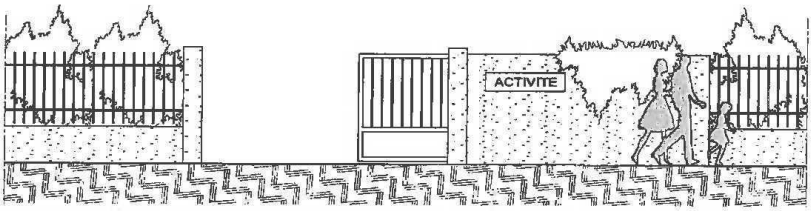
Elles sont souvent composées d'un tissu fortement bâti et pauvre en aménagements paysagers. Il ne faut pas renforcer cette proportion, les clôtures devront être discrètes et, si possible, végétalisées :

MUR BAHUT DE 50 CM + GRILLAGE, AVEC OU SANS HAIE VIVE

ou **UN GRILLAGE DE 2M DE HAUT, AVEC OU SANS HAIE VIVE**

Dans ces zones, les clôtures entre deux propriétés ou entre une propriété et l'espace public seront de même type.

Il sera possible que, ponctuellement, un mur puisse être aménagé en limite de parcelle. Il aura une hauteur de 2m. Sa longueur ne pourra pas dépasser 5m, et il sera agrémenté de plantes grimpantes. Seul, le nom de l'entreprise pourra être inscrit.



Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer un portail coulissant et une enseigne

Seules, dans ces zones, les grillages pourront être d'une couleur autre que verte, à condition que la couleur choisie soit référencée dans le nuancier des ferronneries de la commune.

Il n'est pas possible de poser des brise-vues, ni de panneaux de publicité sur les clôtures.

NB : Pour ces zones, il est préférable de réaliser un plan d'aménagement d'ensemble sur lequel seraient détaillés :
- les gabarits des bâtiments, leur implantation,
- les enseignes (emplacement, dimensions, support),
- les végétaux à planter (essences, emplacement, gabarit),
- et les clôtures (dimensions, implantation, matériaux, couleurs…). Il est possible de limiter leur impact, en autorisant leur édification, seulement, là où elles sont indispensables.

Ainsi cela permettrait aux zones d'activités d'être plus lisibles depuis l'extérieur et même lorsque les personnes se déplacent à l'intérieur. Elles contribueraient à une meilleure image de la ville et des quartiers avoisinants.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

B – DANS LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Elles sont, le plus souvent, constituées de parcelles de grandes superficies, très peu bâties. C'est un secteur où l'intégration doit être soignée, les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

MUR DE SOUTENEMENT TYPE RESTANQUE, en prolongement d'un mur existant

ou

UN GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE DE 1M80 DE HAUT, avec ou sans haie vive

ou

CLOTURE CONSTITUEE DE DEUX TRAVERSES HORIZONTALES, en bois

Cependant dans certains cas (notamment pour des raisons de sécurité), le muret type restanque pourra être ponctuellement rehaussé d'un grillage d'une hauteur de 1m80.

Dans ces zones, les clôtures entre deux propriétés ou entre une propriété et l'espace public seront de même type.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

C– DANS LES ZONES A RISQUES

1. Les zones inondables, *tels que les zones UDf du PLU.*

Pour le PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), l'objectif est de limiter les obstacles à l'écoulement des eaux, et donc, de rendre les clôtures les plus transparentes possibles.

Dans les règlements de PPRI, il est stipulé que, dans les zones rouges et bleues, les clôtures doivent être « constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50cm, avec des poteaux distants d'au moins 2m (…) Les plantations permanentes doivent être limitées à des arbres de haute tige - après développement des plantes, ils seront régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence. Les plantations en haies perpendiculaires au sens du courant sont interdites ».

2. Les zones à risques d'incendie:

Pour le PPRIFF (plan de prévention des risques d'incendies et feux de forêts), le principe est de limiter les continuités paysagères, afin de limiter la propagation du feu. Le choix des végétaux est aussi un facteur important à prendre en compte.
Voici un extrait du *Guide "Protection Incendie : pour un été sans nuage"*, de l'Institut pour la Forêt :

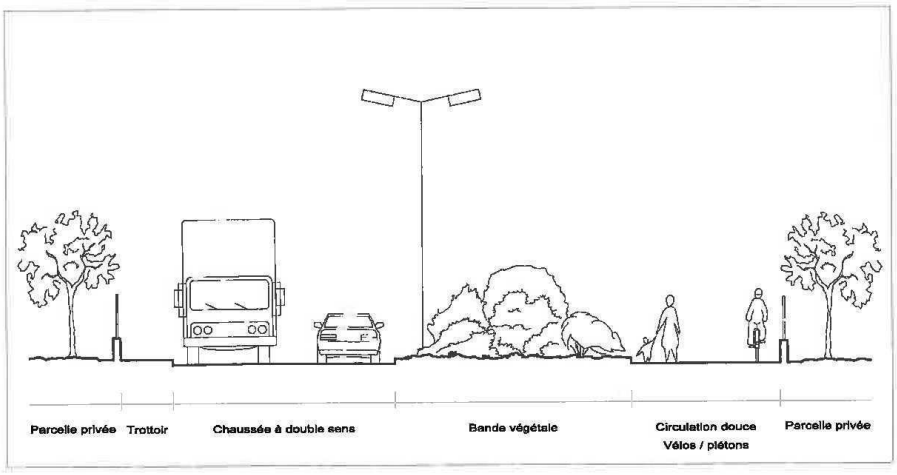
> « La continuité entre les strates des herbes, des arbustes et des arbres est en effet responsable de la propagation des incendies. Par ailleurs les herbes et les arbustes en stress hydrique sont très inflammables.
> En aucun cas cela signifie la suppression de toute végétation de votre propriété.
> C'est même l'occasion de réfléchir à un jardin différent et protecteur.
> Limiter l'importance et le linéaire des haies surtout celles de conifères type "Cyprès". Les haies ne doivent pas présenter un trop grand volume, ni se trouver en contact direct avec l'habitation ou le massif forestier, car elles se comportent comme un "cordon combustible". »

Il n'y a pas de prescription particulière concernant le type de clôtures à édifier. Dans ce cas, il faudra se référencer aux prescriptions de réalisation de la zone, dans laquelle se situe la parcelle.

D– EN BORDURE D'AXES ROUTIERS TRES FREQUENTES

La création d'une voie de contournement ou l'élargissement d'une voie existante nécessitent de (re)dessiner leurs abords.
Pour pouvoir proposer des types de clôtures adaptés, il est nécessaire d'envisager quel pourrait être leur profil.
Le schéma suivant est un exemple qui essaye d'être le plus général possible, afin de pouvoir correspondre aux plus grands nombres de situations.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



La bande végétale permettrait d'isoler la circulation douce mais elle peut, aussi, être remplacée par des voies réservées aux transports en commun ; l'idéal, étant d'arriver à conserver une bande végétale, cela permettrait d'isoler les divers moyens de transports.

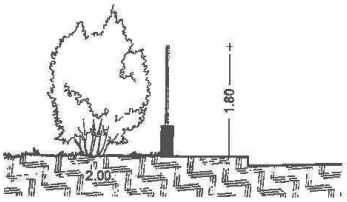
Dans tous les cas, les clôtures côté « voie douce » peuvent être traitées différemment de celles situées aux abords de la chaussée.

***1er cas* : pour les clôtures côté « voie douce »**

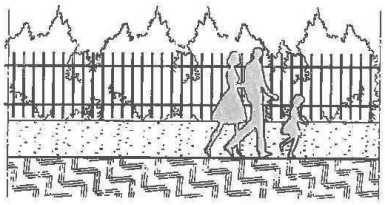
Les clôtures devront être composées comme celles des zones U et AU :

MUR BAHUT DE 50CM + (GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE) + HAIE VIVE

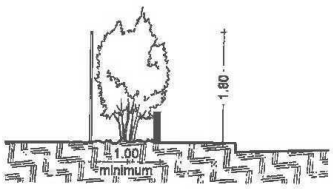
Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



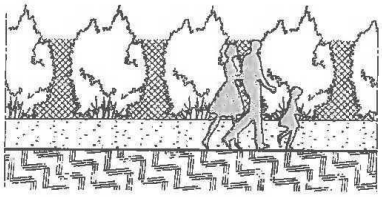
Mur bahut + Claire-voie



ou **HAIE VIVE + (GRILLAGE OU CLAIRE-VOIE)**



Espace végétalisé devant un grillage

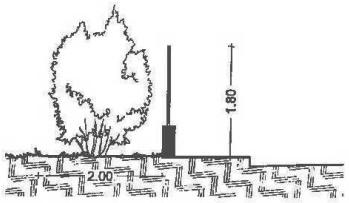


La clôture sera en retrait d'au moins 1m par rapport à la limite de propriété.

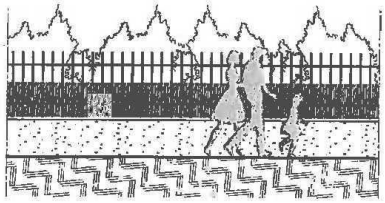
Dans les deux cas :

La clôture ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 1m80.

Le grillage ou le claire-voie pourra être habillé d'un brise-vue en matériau naturel (tel les canisses, la bruyère ou les ganivelles, uniquement). Ce brise-vue aura une hauteur maximum de 1m10 par rapport au terrain naturel (donc mur bahut compris).



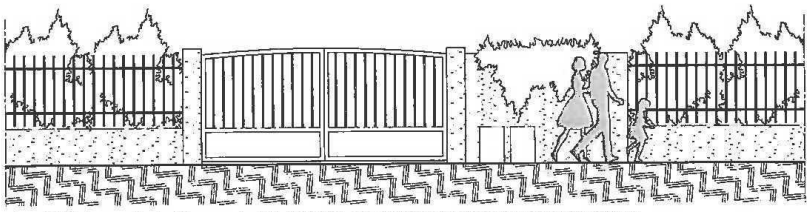
Possibilité de brise-vue en buyère



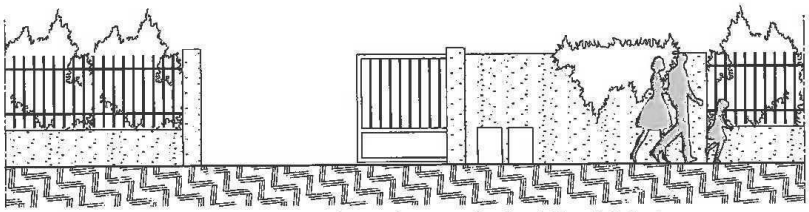
La haie vive ne dépassera pas 2 m de hauteur, si elle est située dans la bande des 2m par rapport à la limite de propriété.

Ponctuellement, un mur de 1m80 de haut pourra être réalisé en limite, sur une longueur de 3m, à condition qu'il soit dans la continuité du bâti existant ou pour accompagner un portail.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



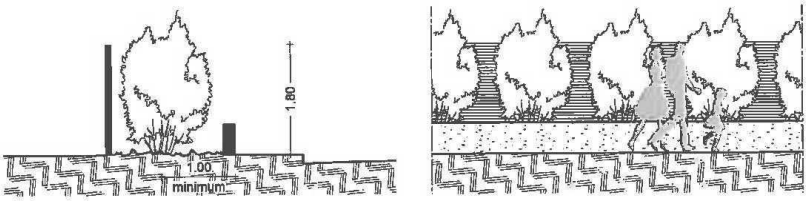
Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer uniquement les coffrets des réseaux



Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer un portail coulissant et les coffrets des réseaux

***2nd cas* : pour les clôtures situées aux abords de la chaussée bruyante, telle que la RD 559**

MUR ANTIBRUIT, en bois de 1m80 de haut avec des jardinières côté espace public

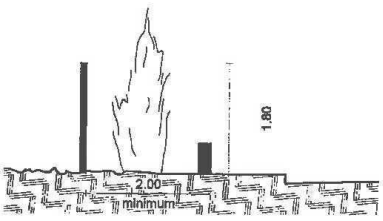


Espace végétalisé devant un mur anti-bruit en baradage bois

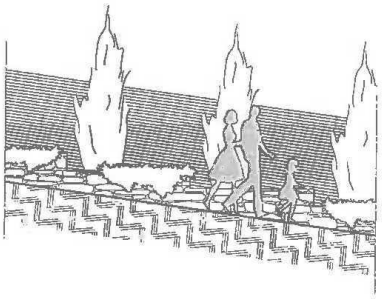
Le principe est de permettre aux propriétaires limitrophes de se cloisonner davantage pour se protéger des nuisances sonores, tout en proposant un traitement où la végétation reste dominante.

Dans le cas d'une clôture en pente, il est possible que le muret de la jardinière reprenne le principe de restanques (paliers horizontaux).

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



Aménagement du muret en restanque



E – Généralités sur les clôtures

1. <u>Les murs de soutènements</u> :

Afin de limiter l'effet de hauteur, il est préférable que la clôture qui surmonte un mur de soutènement soit transparente, soit :

UN GRILLAGE DE 1M80 DE HAUT

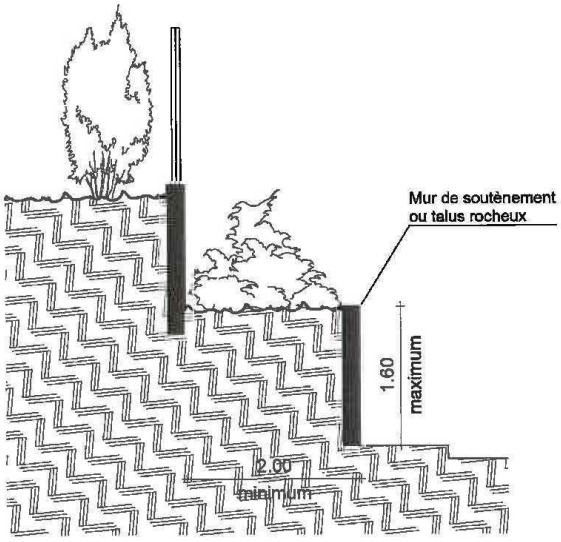
ou **MUR BAHUT DE 50CM + GRILLAGE**

Le cumul mur bahut + mur de soutènement ne devra pas dépasser 2m de haut.
Sinon il faudra implanter la clôture en retrait de 1m.

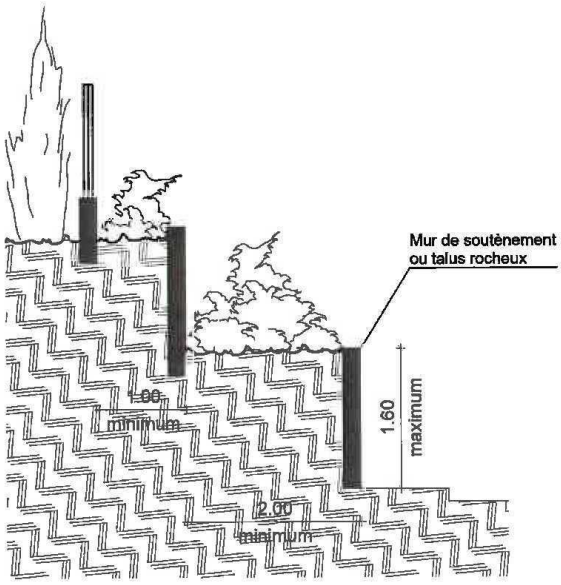
1.1- <u>Les clôtures mitoyennes avec le domaine public ou avec une voie ouverte à la circulation</u>

MURS EN RESTANQUES + AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022



Murs de soutènement avec un grillage toute hauteur

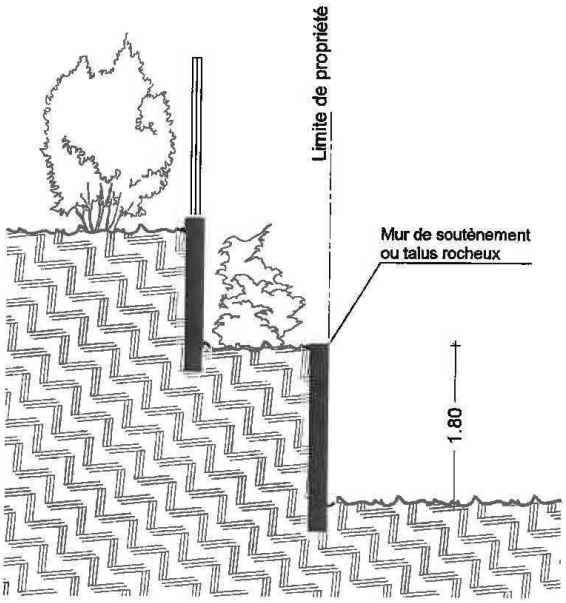


Murs de soutènement avec "mur bahut + grillage" en retrait

1.2- Les clôtures implantées entre deux propriétés privées

MURS EN RESTANQUES + AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

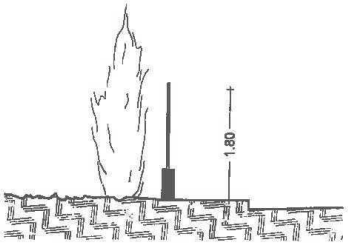


Murs de soutènement avec un grillage toute hauteur

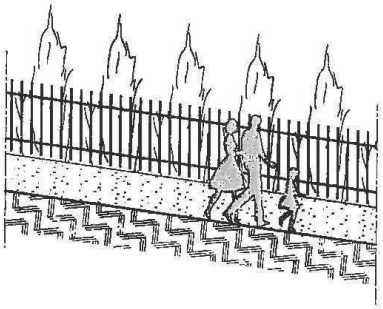
2. Les clôtures sur un terrain en pente

LA CLOTURE SUIT LA PENTE

Ce principe s'applique aussi bien pour les clôtures implantées entre deux propriétés privées, que pour celles mitoyennes avec le domaine public.



Mur bahut et claire-voie suivent la pente de la rue



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

3. Les matériaux

- Le mur bahut pourra être en pierres de Bormes non jointées, ou en agglos enduit des deux côtés. Les couleurs d'enduit devront être en harmonie avec celles du bâti. Les couleurs privilégiées seront des teintes sombres (mais pas forcément foncées), des couleurs terre ou avoisinant la couleur des pierres de Bormes.

- Les dispositifs à claire-voie doivent être ajourés. Ils seront en fer forgé (peint de couleur foncé) ou en bois (de couleur naturelle). Pas de balustre, pas de PVC.
Pour le fer forgé, la couleur sera choisie dans le nuancier des ferronneries de la commune.

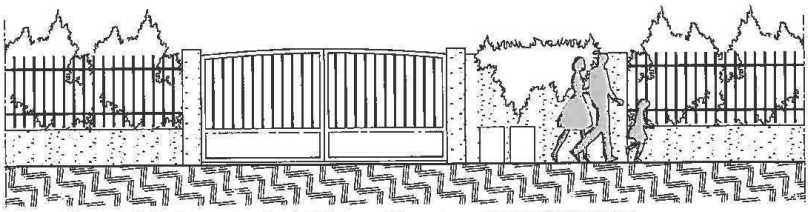
- Les grillages seront verts foncés, exceptés pour ceux implantés dans des zones d'activités. Pour ces deniers, la couleur sera choisie dans le nuancier des ferronneries de la commune.

- Les pare-vues ou brise-vues, tels que bruyère, canisses ou ganivelles, seront les seuls autorisés, à condition de respecter les hauteurs précisées dans ce document.

- Les panneaux d'occultation en bois, tressés ou décoratifs, ceux à composer soi-même, en bois ou en composite, ne sont pas des éléments de clôture. Ils doivent être utilisés, uniquement, pour délimiter des espaces sur une même propriété, pour aménager l'intérieur d'un jardin, mais pas sa périphérie.

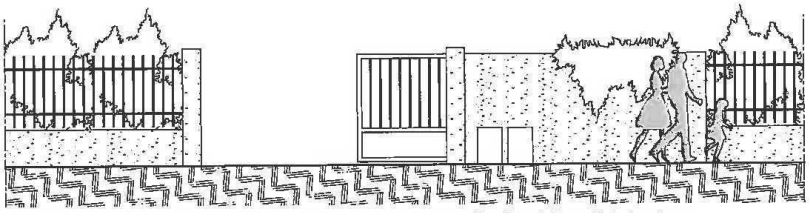
4. Les portails et portillons

Ils doivent être à claire-voie, en adéquation avec la clôture.



Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer uniquement les coffrets des réseaux

Les portails coulissant seront accompagnés de mur, pour masquer le portail lorsqu'il est ouvert.



Possibilité d'une partie de clôture en mur plein végétalisé, pour intégrer un portail coulissant et les coffrets des réseaux

La couleur sera choisie dans le nuancier des ferronneries de la commune.
Les brise-vues, même naturels, ne sont pas autorisés.
Leur hauteur ne dépassera pas la hauteur de la clôture.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

5. La végétation

Voici, une énumération de facteurs à prendre en compte pour composer une haie qui double une clôture :

Tout d'abord, il est préférable de choisir des plantes méditerranéennes.
Les conifères sont à éviter car ils sont souvent allergènes et ils supportent mal les étés très secs.

Le choix des essences est plus large si un système d'arrosage est installé, comme le goutte à goutte. Une haie plantée en ligne s'y prête parfaitement. On pourra jumeler ce système avec un paillis pour maintenir l'humidité en été et dépenser moins d'eau. Sinon il faut prévoir de bien arroser la haie les premières années. Le Laurier sauce est vaillant face à la sécheresse et présente un feuillage dense. Il est assez efficace comme pare-vue. Le Buddleia est prospère en tous sols, même secs. Tout l'été, il attire les papillons par ses thyrses dressés et colorés, au parfum délicieux. C'est une plante vigoureuse, de croissance rapide.

L'ensoleillement est aussi un facteur à prendre en compte. Certaines plantes poussent même à l'ombre comme le bambou. Il a une pousse rapide, il atteint sa taille maximale au bout de 4 ou 5 ans. Il peut être utilisé comme brise-vent ou haie antibruit.

Pour les plantes grimpantes, le jasmin et le chèvrefeuille sont à éviter, ils vieillissent mal. Leurs branches sont très sinueuses et le résultat n'est pas forcément réussi en plante d'agrément sur une clôture. Il est préférable de choisir du lierre qui a une taille régulière. Le lierre panaché, quant à lui, a une pousse plus lente.

Derrière les clôtures de type « mur bahut + claire-voie », ponctuellement, peut être planté un arbuste caduc qui fleuri, comme le kolkwitzia.
Les arbustes qui ont des fruits décoratifs, attirent les papillons. Et les arbres à baies sont des nichoirs et mangeoires pour les oiseaux.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Certaines plantes sont à éviter pour leur sensibilité aux parasites, comme le fusain.

Pour des haies, il est préférable de choisir des plantes qui demandent peu d'entretien et de traitement. Le troène commun (*Ligustrum vulgare*), arbuste à feuillage semi-persistant, est très employé pour faire des haies en raison de sa rusticité, et du fait qu'il supporte très bien des tailles répétées plusieurs fois par an.

Le coût à l'achat est aussi un critère de sélection. Parfois il faut mieux acheter des sujets plus petits, mais aussi plus abordables (selon le linéaire de haie à installer). Les sujets de petites tailles nécessitent de la patience au départ si leur pousse est lente, sinon il faut choisir des plantes à pousse rapide, mais elles demanderont plus d'entretien.

En résumé, mieux vaut privilégier une haie d'essences locales mieux adaptées au sol et au climat où se situe la propriété.

Il est préférable de choisir des haies composées de plusieurs essences (haies pluri-espèces dites haies vives). Elles ont l'avantage d'être plus résistantes, car la diversité des espèces qui les composent, les mettent à l'abri des attaques foudroyantes, et peuvent proposer des périodes de floraisons réparties sur l'année. Il faut alors choisir des plantes de même pousse, sinon celle qui se développe le plus vite prendra le dessus. Jolies et colorées, les haies vives demandent plus d'entretien.
Les haies persistantes, plus robustes et qui nécessitent peu d'entretien, peuvent servir de toile de fond aux autres plantations. Leur période de floraison est courte, mais leur feuillage est efficace en toutes saisons.

Il est préférable d'associer trois essences au minimum pour obtenir un résultat intéressant. Cet assortiment permet de composer diverses haies, qui marqueront les saisons, par leur variation de couleurs.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

F–EXEMPLES DE CLOTURES REUSSIES

Mur bahut + grillage, avec ou sans haie végétale

Premier exemple : transparence totale

Deuxième exemple : clôture rendue opaque par la présence de végétaux

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Mur bahut + claire-voie, avec ou sans haie végétale

Le choix du végétal est important pour être dans un esprit plus traditionnel ou plus contemporain.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Clôture rendue opaque par un brise-vue, avec haie végétale

Dans cet exemple, les proportions ne sont pas respectées, la haie est trop haute. Et le végétal pourrait être animé par une variation des essences plantées. Cependant, cette superposition de matériaux est intéressante, en retravaillant les propositions.

Espace végétalisé devant la clôture

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Mur de soutènement

Premier exemple : Mur de soutènement rehaussé d'un grillage

Deuxième exemple : Mur de soutènement rehaussé d'un grillage doublé d'une haie

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Clôture qui suit la pente

Portails et portillons ajourés

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

26/29
Prescriptions de réalisation des clôtures sur la Commune de Bormes-les-mimosas

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Mur d'intégration

27/29
Prescriptions de réalisation des clôtures sur la Commune de Bormes-les-mimosas

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

composition des haies

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

CONCLUSION

L'objectif était de redessiner les limites entre les espaces publics et privés, afin de permettre :

- d'harmoniser les clôtures dans leur ensemble, à l'échelle de la ville, par un nombre restreint d'éléments de composition (murs pleins, murs bahuts, claire-voie, végétaux...), et par un nombre limité de matériaux et de couleurs.

- de réintégrer la végétation dans certains quartiers.

- de maintenir une composition continue à l'échelle de la rue : par des proportions un tiers/deux tiers, une hauteur unique de 1m80 par rapport au terrain naturel...

- de répondre aux besoins de chaque propriétaire avec des compositions adaptables au cas par cas.

- et pour finir, cela permettra aussi aux maîtres d'ouvrage d'être responsable de l'aménagement paysager de leur quartier.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Lexique, terminologie et Croquis explicatifs.

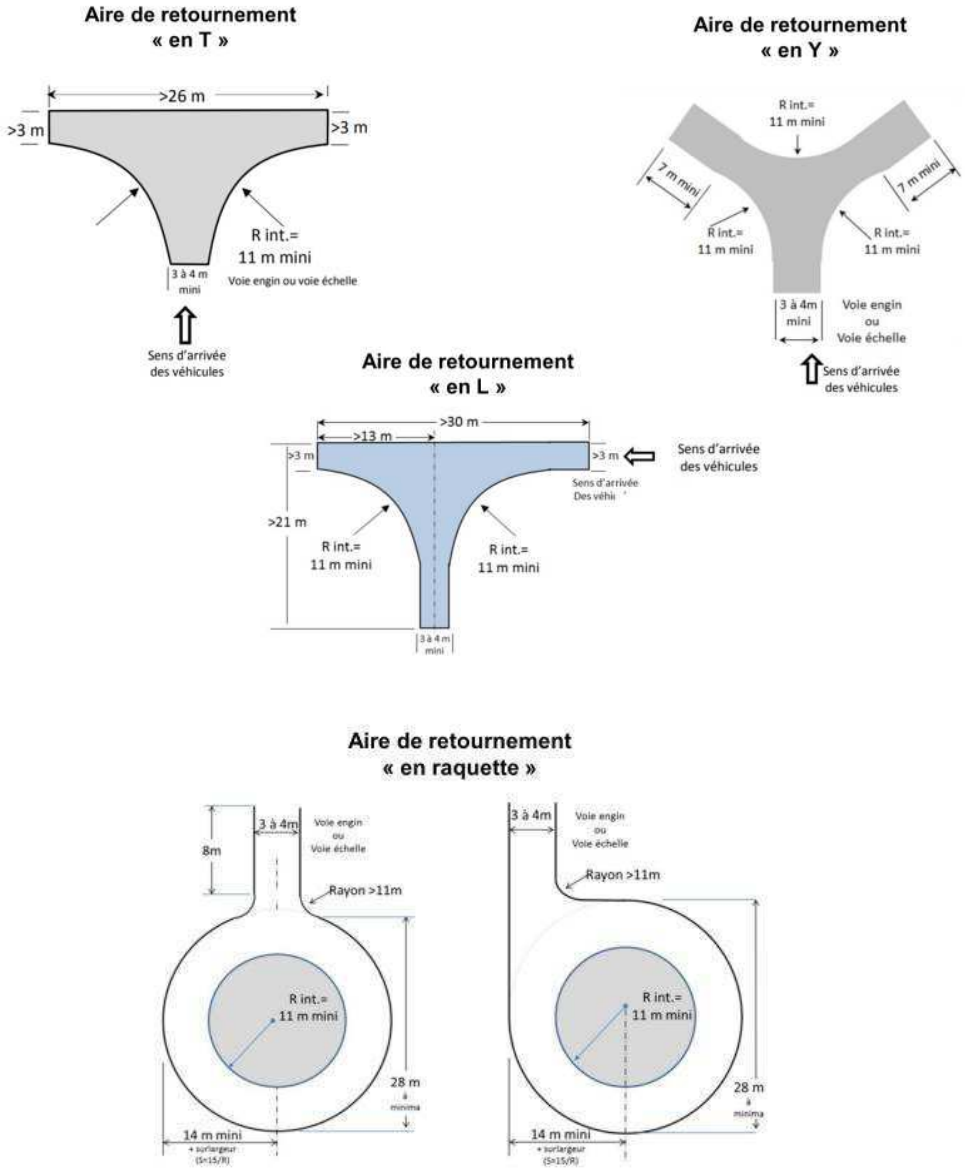
▣ *Acrotère.*

- Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.
- Un acrotère ne peut mesurer plus de 60 cm, excepté :
- En cas de création de terrasse sur le toit, l'acrotère pourra être surmonté d'un garde-corps de 1 mètre maximum, ou d'un garde-corps périphérique en cas de terrasse végétalisée.
- La hauteur d'une construction avec acrotère se calcule au pied de celui-ci.

▣ *Affouillement ou exhaussement du sol.*

- Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

▣ *Aire de retournement.*



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Annexe.*

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

▣ *Arbre de haute tige.*

- Arbre d'une hauteur supérieure à 8 mètres.

▣ *Attique.*

- Dernier niveau d'une construction dont la surface de plancher est inférieure à l'emprise maximale de la construction.
- Tout attique doit être en retrait d'au moins 2,50 m par rapport à l'emprise au sol du niveau situé à l'étage inférieur.

▣ *Bâtiment.*

- Construction couverte et close.

▣ *Césure.*

- Interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Une césure doit présenter une largeur au moins égale à 3 mètres. Des jonctions de type passerelle entre les deux parties d'une construction peuvent être réalisées dans une césure. La césure peut comporter des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclairement secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclairement d'une pièce secondaire) sans face à face et doit être, si possible, le lieu de distribution de la cour ou du jardin ou accueillir d'autres usages.

▣ *Construction.*

- Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. (LNU)

▣ *Construction existante = régulièrement édifiée.*

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

▣ *Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs.*

- Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. À titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Destinations des constructions.*

◈ *Constructions à usage d'habitation.*

- Elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.

◈ *Constructions à usage de bureaux.*

- Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

◈ *Constructions à usage de commerces.*

- Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

◈ *Constructions à usage d'artisanat.*

- Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

◈ *Constructions à usage d'industrie.*

- Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

◈ *Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).*

- Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - → les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
  - → les crèches et haltes garderies ;
  - → les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
  - → les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
  - → les établissements pénitentiaires ;
  - → les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social ;
  - → les établissements d'action sociale ;
  - → les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
  - → les établissements sportifs à caractère non commercial ;
  - → les lieux de culte ;
  - → les parcs d'exposition ;
  - → les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication...) Et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

◈ *Construction à usage d'hébergement hôtelier.*

- Il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

◈ *Constructions à destination d'entrepôt.*

- Elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

◈ *Constructions destinées à l'exploitation agricole.*

- Il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

▣ *Eaux pluviales.*

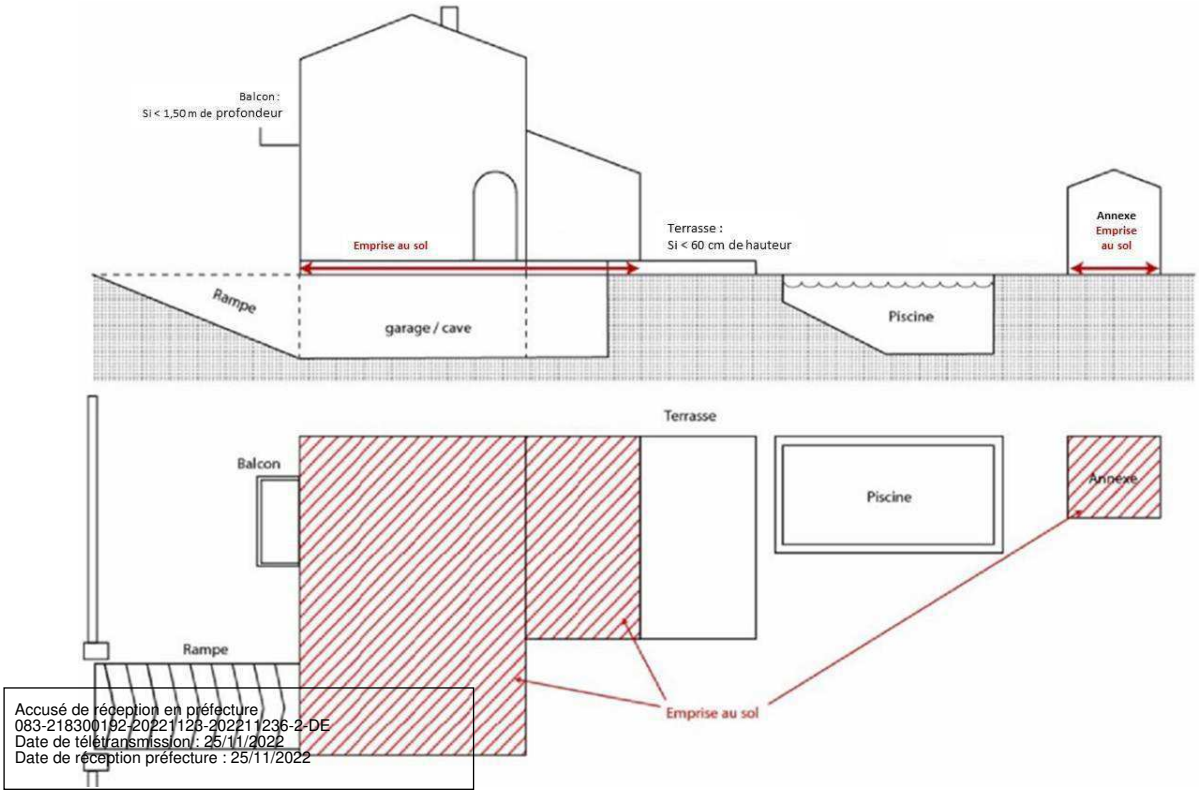
- Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

▣ *Emprise d'une voie.*

- C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

▣ *Emprise au sol.*

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol (murs compris), exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons limités à 1,50 mètre de profondeur, pergolas, pare- soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux…). Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.
- Les balcons ou terrasses d'une profondeur supérieure à 1,50 mètre, avec ou sans poteaux, sont constitutifs d'emprise au sol. Les balcons ou terrasses d'une profondeur inférieure à 1,50 mètre, avec ou sans poteaux, ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.
- Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.
- Cette définition s'applique aux articles 9 des zones du PLU : elle est à prendre en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221128-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Équipement public.*

- Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.
- Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

▣ *Espaces non imperméabilisés.*

- Les espaces non imperméabilisés désignent tout espace libre permettant l'infiltration pluviale. Ils peuvent être éco-aménagés (terrasse de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales) ou faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale en pleine terre. Cela exclue les voies d'accès et de circulation imperméables, les aires de stationnement artificialisées, les terrasses de plain-pied imperméables… Un espace non imperméabilisé ne peut en aucun cas être artificialisé, soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.
- Les espaces non imperméabilisés doivent impérativement comporter 50% d'espaces verts plantés ou rocheux, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel.
- Les espaces non imperméabilisés peuvent comporter les bassins de rétention paysagers.
- Les espaces non imperméabilisés peuvent accueillir le stationnement - *non imperméabilisé*- des véhicules.
- Les espaces non imperméabilisés peuvent accueillir les voies d'accès à la condition que celles-ci soient constituées de matériaux perméables.

▣ *Espace non imperméabilisé commun.*

- Espace non imperméabilisé et commun à tous les lots ou logements, propres au lotissement. Voir également la définition d'espace non imperméabilisé ci-avant.

▣ *Espaces verts Protégés.*

- Les espaces verts protégés (EVP), éléments de paysage identifiés graphiquement au zonage du PLU définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.
- Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.
- Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :
  - → Un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture…) ;
  - → au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
  - → tout sujet végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
  - → un arbre de haute tige disposant d'un fut de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m^2 de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
  - → sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
  - → sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publiques.
  - → Les installations démontables ou ponctuelles et le stationnement sont autorisés dans les EVP.
- Les prescriptions s'appliquant aux EVP ne font pas obstacle à l'application de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 sur le débroussaillement.

▣ *Espèces méditerranéennes formant ombrage.*

- Platanes, murier, pin parasol, ginkgo, catalpa, albizia, cèdre, sophoroa…

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Espèces adaptées au climat méditerranéen.*

- Romarin (rosmarinus officinalis), lavande (lavandula), les Sauges (salvia, salvia officinalis, salvia greggi microphylla, salvia uliginosa, salvia argentea, Phlomis fruticosa…), Bulbine Frutrscens Hallmarck, Agapanthe (agapanthus), les Cistes (Cistus monspeliensis, Cistus pauranthus, Cistus purpureus, Laurier rose (Nerium oleander), Arbousier (Arbutus unedo), Myrte (Myrtus communis), Centhrante (Centranthus ruber), Immortelle (Helichrysum stoechas), Lantanier mille fleurs (Lantana camara), Pistachier Lentisque, Polygala myrtifolia, Santoline (Santolina rosmarinifolia), Plumbago (Plumbum), Hibiscus (Hibiscus rosa-sinensis), Lavatère arborescente (Lavatera arborea), Chèvrefeuille (Loniceral), Bignone (Bignone Campsis), Passiflore (Passiflora caerulea), Figuier (Ficus carica), Caroubier (Ceratonia siliqua), Amandier (Prunus amygdalus), Néflier (Mespilus germanical), Grenadier (Punica granatum), Oranger (citrus aurantiaca), olivier (Oliea auropaea), Cèdre de l'Atlas (Cedrus atlantica), Chêne Kermes (Quercus coccifera) Magnolia à grandes fleurs (Magnolia grandiflora), Cyprès (Cupressus sempervirens), Faux Poivrier (Schinus molle), Phoenix canariensis, Phoenix dactylifera, Washingtonia filifera, Butia capitata.

▣ *Extension.*

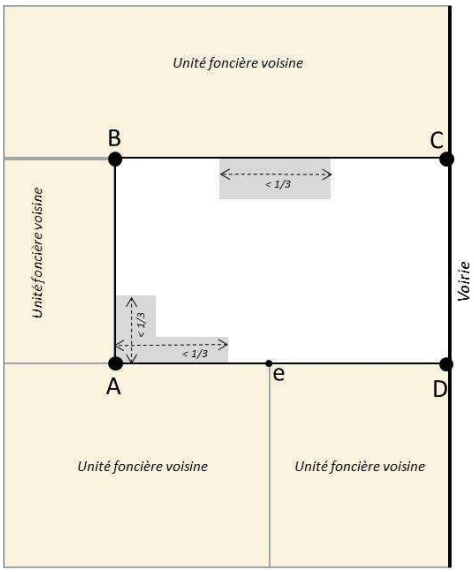
- Toute augmentation de la surface de plancher existante en continuité directe avec la construction existante.

▣ *Interruption de façade.*

- Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

▣ *Limites séparatives.*

- Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Pour l'implantation en limite ou le recul des constructions, le calcul à prendre en compte s'effectue à compter du terrain d'assiette du projet



Polygone ABCD : terrain d'assiette de la construction

Segment CD : limite par rapport aux voies et emprise publique

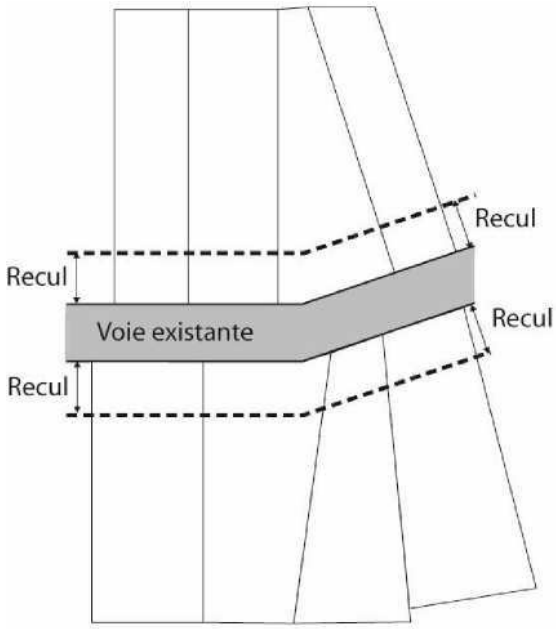
Constitue une limite séparative les segments suivants :

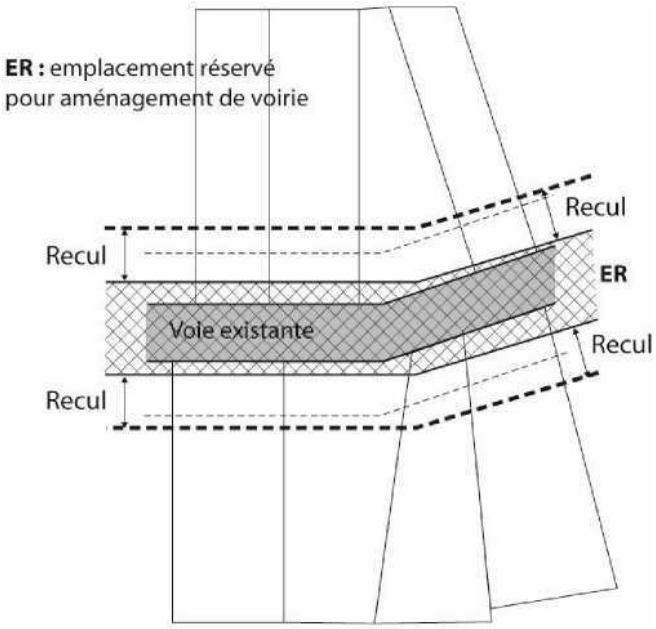
- Le segment AB
- Le segment BC
- Les limites séparatives Ae et eD constituent le segment AD, lequel est pris en compte dans le calcul des constructions autorisées en limites séparatives des articles 7 du présent règlement : *en cas de construction autorisée en limite, la longueur de la construction ne peut être supérieure à 1/3 de la longueur de la somme des limites séparatives constitutives d'un même segment (Ae+eD=AD) AD est le segment pris en compte pour le calcul de la longueur.*
- *En cas de construction sur deux limites séparatives : 1/3 sur AB et 1/3 sur AD*

▣ *Marge de reculement.*

- Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie* existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221129-20221129236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022





▣ *Mitrons.*

- Couronnement d'une souche de conduit de fumée, de section rectangulaire ou circulaire, réduite vers le haut pour protéger le conduit de la pluie et pour favoriser le tirage.

▣ *Mur gouttereau.*

- Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

▣ *Mur pignon.*

- Mur orthogonal au faitage dans un bâtiment à : toiture deux pans. Par extension, mur perpendiculaire à la façade principale.

▣ *Opération d'ensemble.*

- Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituent pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux.

▣ *Panneaux en béton moulé dits décoratifs.*

- panneaux de béton préfabriqués et assemblés sur place dont la face externe n'est pas enduite, mais laissée à l'état brut, moulurée ou non, en béton architectonique ou non (forme et texture variables).

▣ *Places incorporées à la construction.*

- Les places sont couvertes, fermées et non disjointes de la construction.

▣ *Plate-forme d'une voie.*

- Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et les terre-pleins s'ils existent. En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Accusé de réception en préfecture
083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Pièce de service.*

- Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, WC, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

▣ *Projet commun.*

- Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

▣ *Propriété (ou îlot de propriété).*

- Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

▣ *Restauration.*

- Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment.

▣ *Retours de façade.*

- Portion de façade secondaire généralement perpendiculaire à la façade principale (cf. mur pignon).

▣ *Servitude de passage.*

- Une servitude de passage est un droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire.
- La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé (*Terrain isolé, ne disposant d'aucun accès, ou disposant d'une issue insuffisante sur la voie publique*) un droit de passage sur une propriété voisine. Le propriétaire du terrain utilisé ne peut pas refuser de reconnaître ce droit à son voisin : on parle de servitude légale. Les voisins peuvent choisir d'établir ensemble l'organisation du droit de passage (trajet, indemnisation, ...). En cas de conflit (si le voisin fait obstruction au passage ou en l'absence d'accord amiable), il faut saisir le juge pour qu'il reconnaisse le droit de passage. C'est alors le juge qui fixera l'organisation du droit de passage.
- Si la propriété n'est pas enclavée, mais juste difficile d'accès, l'accord du voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain. On parle de servitude conventionnelle. En l'absence d'accord amiable ou en cas de conflit sur l'exécution du droit de passage, le juge doit être saisi.

▣ *Sol naturel (niveau du sol naturel).*

- Le sol naturel est le niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet. Ne sont pas en compte les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande de permis et sans lien avec les travaux envisagés, sauf à prouver que d'éventuels aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux, c'est à dire constituent des manœuvres de nature à induire l'administration en erreur.

▣ *Superstructures et édicules techniques.*

Petites constructions à usage technique situées au-dessus de la toiture qu'elle soit en pente ou en terrasse, telles que souche de cheminée, matériel d'ascenseur, sortie de secours.

▣ *Travaux confortatifs.*

Travaux d'amélioration générale, de sauvegarde, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la surface de plancher.

▣ *Trouée.*

C'est l'assiette de terrain comprenant l'emprise de la voie et des marges de reculement associées dans laquelle les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

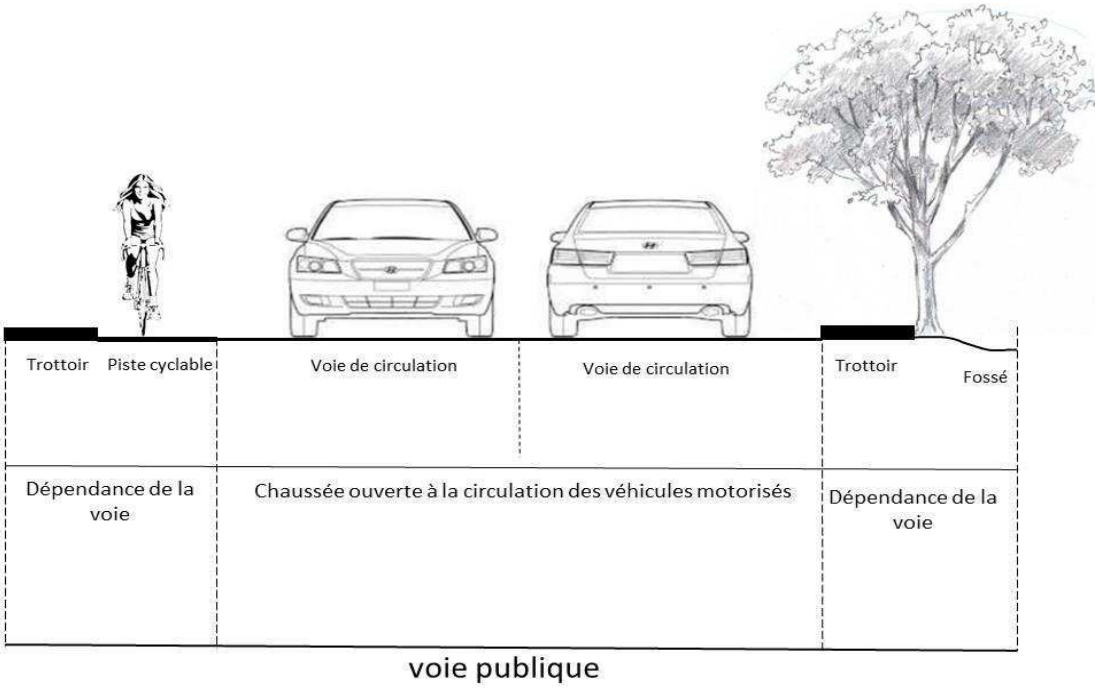
Accusé de réception en préfecture
083-218300199-20221123-20221126-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

▣ *Unité foncière.*

- Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

▣ *Voies publiques et emprises publiques.*

- Définition de voie publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
- Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, **quel que soit leur statut (publiques ou privées)** et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …). (*Source : lexique national de l'urbanisme décret du 28 décembre 2015*)



voie publique

- Les emprises publiques correspondent aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques …

▣ *Voie privée.*

- Une voie privée est une voie qui n'appartient pas au domaine publique tel que défini par l'article L111-1 du code de la voirie routière. Elle peut être ouverte ou non à la circulation du publique.
- Une voie privée ne peut être réputée affectée à l'usage du public que si son ouverture à la circulation publique résulte du consentement, au moins tacite, des propriétaires (CE, 15 févr. 1989, Cne Mouvaux). Les propriétaires peuvent à tout moment décider d'interdire l'ouverture ou son maintien à l'usage du public (CE, 5 nov. 1975, n° 93815, Cne Villeneuve-Tolosan).
- L'ouverture à la circulation ne fait pas perdre à la voie son caractère privé ; il n'en irait autrement qu'en cas d'intégration au domaine public communal, ce qui suppose un acte de classement sous forme de délibération du conseil municipal (CE, 8 janv. 1964, Ville de Brive).
- En l'absence d'opposition de son propriétaire et tant que celui-ci n'aura pas manifesté son souhait d'en reprendre la jouissance exclusive, une voie ouverte à la circulation générale entre dans le champ de compétence du maire.

▣ *Zone non aedificandi.*

- Zone non constructible.

Accusé de réception en préfecture
083-218300152-20221125-DE2022126-2-DE
Date de télétransmission : 25/11/2022
Date de réception préfecture : 25/11/2022

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération N.2022/11/236-2 - Objet : Délibération retirant la décision d'approbation de la modification du 8 juin 2022 en ce qu'elle approuve me règlement de la zone NL et approbation du dossier de modification n.3 de droit commun du Plan local d'urbanisme (PLU) à l'exclusion des évolutions relatives à la zone NL (accompagnée du règlement)

Date de transmission de l'acte :	25/11/2022
Date de réception de l'accusé de réception :	25/11/2022
Numéro de l'acte :	202211236-2 (voir l'acte associé)
Identifiant unique de l'acte :	083-218300192-20221123-202211236-2-DE
Date de décision :	23/11/2022
Acte transmis par :	Charles MALOT
Nature de l'acte :	Délibération
Matière de l'acte :	2. Urbanisme 2.1. Documents d urbanisme