



INFORMATIONS IMPORTANTES

Le présent document contient les dispositions réglementaires spécifiques à un zonage du Plan Local d'Urbanisme. Ce document précise les règles d'urbanisme applicables sur un terrain et sont réparties de la manière suivante :

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces boisés existants – Espaces libres et plantations

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation des sols

Ce document ne contient que les règles citées ci-dessus. Cependant le Plan Local d'Urbanisme comprend d'autres règles, d'autres dispositions ainsi que de nombreuses annexes que vous pouvez retrouver sur le site de la commune à l'adresse internet suivante :

<https://www.ville-bormes.fr/fr/actualites/modification-ndeg2-du-plu>



Commune de Bormes-les-Mimosas

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du : 19 DEC. 2019

Le Maire,

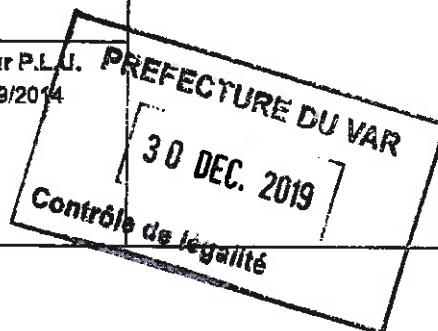
Règlement



François ARIZZI

Pièce N°4

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



CHAPITRE II - 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 sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des terrains concernés.

SECTION I - 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

1. Sont autorisés :

- 1.1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
- 1.2. L'agrandissement, la réhabilitation ou le changement de destination des constructions existantes disposant d'une surface de plancher d'au moins 75 m² avec un maximum de 250 m² de surface de plancher, extension comprise.

2. Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés :

- 2.1. Les opérations de construction à usage d'habitat, d'équipements et de services.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.

2.4. Pour les constructions d'habitation existantes visées à l'alinéa 1.2 de l'article 2-1AUB :

- les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique), la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m² 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 m² de surface de plancher.
- Les garages à condition de ne pas dépasser 25m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

2.5. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales compatibles avec la fonction résidentielle

2.6. Les équipements publics ou d'intérêt général de superstructure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- 1AUB - ACCES ET VOIRIE

1. 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.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. 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.
4. 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

1. 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.

2. Assainissement :**2.1. 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.

A 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.

2.2. 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.

3. Electricité 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

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. 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

1. 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.
2. Toutefois, la construction sur la limite séparative 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.
3. Les terrasses non couvertes, au niveau du sol naturel, peuvent être autorisés jusqu'en limites séparatives.

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 20m.

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

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

- La hauteur H est fixée à un maximum de 7 mètres.
- la hauteur h ne peut excéder 2,5 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.
- Pour les constructions annexes la hauteur (H) est de 2,50 mètres.

ARTICLE 11- 1AUB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

- 1.1 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.
- 1.2 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.

2 - Dispositions particulières

- 2.1. **Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**
Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. **Echelle 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.
- 2.3. **Les 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.
- 2.4. **Murs pignons et retours de façade**
Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.
- 2.5. **Les 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.

2.6. Les 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.

2.7. 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.

2.8 -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.

2.9. - 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

3 – 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.

4. - 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 interdites.

ARTICLE 12- 1AUB - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. 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.
- 1.2. 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.
- 1.3. 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.
- 1.4. Des dérogations pourront être accordées pour les CINASPIC et sous couverts de justification de la fréquentation attendue pour les autres destinations des constructions.

2. 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.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. 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.
2. Hébergement hôtelier	0,75 place par chambre 1 aire de dépose pour autocar et 1 place de stationnement par exploitant.	
3. Bureaux	1 place / 30 m ² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m 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/20m ² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher	
6. Constructions	Le nombre de places de stationnement à	

et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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.

3. 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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Tout arbre doit être planté en pleine terre de façon à lui permettre un développement harmonieux.
5. Il doit être aménagé une aire de jeux sur les terrains occupés par 10 logements ou plus à raison de 5 m²/logement.

SECTION III - POSSIBILITES 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.

