



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,

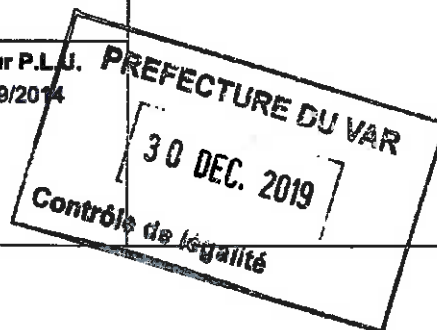
Règlement



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 : 28.06.1999 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. N°1 : 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 III - 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.

<h3>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</h3>
--

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'article 2-1AUE.

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

1. Sont autorisés :

- 1.1. 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.
- 1.2. Les travaux confortatifs et d'extension des constructions existantes à destination d'activités
- 1.3. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation.
- 1.4. 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.

2. Sont autorisés sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des terrains concernés :

- 2.1. Les opérations de construction à usage d'activités artisanales, commerciales et de services.
- 2.2. 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.

2.3. Les équipements publics ou collectifs de superstructure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- 1AUE - 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 lots, cette largeur minimale est portée à 6 m.
2. 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.
3. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
4. Les voies en impasse 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

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.

2.3. 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.

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- 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

1. 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.
2. A 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.
3. 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 $L \geq da - 4 \text{ m}$ et $L \geq 4 \text{ m}$.

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

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 9 mètres.
- la hauteur h ne peut excéder 3 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.

ARTICLE 11- 1AUE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - 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.

2 - Dispositions particulières :

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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).

2.4. 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.

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

A 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.

2.6. 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 :

a) 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.

b) 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.

c) 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.

2.7. 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.

ARTICLE 12- 1AUE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. 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.
- 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. 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.
- 1.4. 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.
- 1.5. 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.

2.1. Constructions à destination d'activités :

- 2.1.1. Constructions à vocation d'activités hôtelières
1 place par tranche entamée de 100m² de surface de planche 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.
- 2.1.2. Construction à destination de commerces:
1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher (vente ou accueil + réserves).
- 2.1.3. Construction à destination de bureaux et d'artisanat :
1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher.
- 2.1.4. 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.

2.2. 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

2.3. 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.

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

2. Espaces libres et espaces verts à aménager

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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 III - POSSIBILITES 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.

