



## **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,

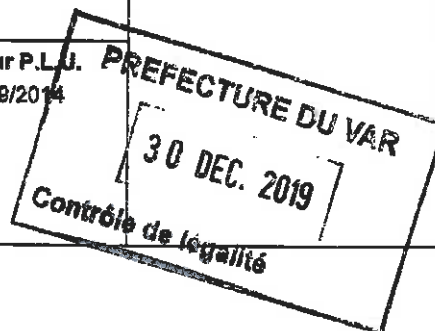


Règlement

François ARIZZI

Pièce N°4

P.O.S. (hors site classé Béal) approuvé le 23/03/1994		P.L.U. approuvé le 28/03/2011	
<b>Révisions partielles</b> N°1 : 16.11.1999 N°2 : 08.06.2000	<b>Modification P.O.S.</b> N° 1 : 22.06.1994 N° 2 : 25.04.1996 N° 3 : 27.06.1996 N° 4 : 06.02.1997 N° 5 : 24.06.1987 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	<b>Révision P.L.U.</b>	<b>Modification P.L.U.</b> N1 : 17/12/2015 N2 : 19/12/2019
<b>Révision d'urgence</b> N°1 : 03.02.2003			
<b>Révision simplifiée</b> N°1 : 14.12.2009			
<b>Mises à jour P.O.S.</b> 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		<b>Mise à jour P.L.U.</b> N°1 : 18/09/2014	



## **CHAPITRE III - 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 I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

1. 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.
2. les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. l'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. l'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. le stationnement isolé de caravanes.
7. les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
8. les constructions et installations à destination agricole.
9. les dépôts en plein air.
10. les lotissements à destination d'activités.
11. 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**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
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.
3. Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique), la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher..
4. Les abris de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3- UC - 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. 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.
4. 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.
5. 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****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 quelque manière que ce soit 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 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 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

1. Sauf indication de marges spéciales 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
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- UC - 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.
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 plans d'eau des piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique), les bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
4. Les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel peuvent être autorisés jusqu'en limites séparatives.
5. 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- 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 destination d'habitation non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

## ARTICLE 9- UC - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est limitée à :

- 0,50 en Uca et UCb ;
- 0,20 en UCg.

## ARTICLE 10- UC - 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 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 édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

- La hauteur H est fixée à un maximum de :
  - de 9 mètres à l'intérieur des secteurs UCa et UCg  
Toutefois en secteur UCg, en application du projet urbain des entrées de ville relatif à la RD 559 au sens de l'article L.111-1-4, 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 les constructions annexes la hauteur (H) est de 2,50 mètres et la hauteur h est limitée à 1 mètre.

## ARTICLE 11- UC - 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, 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 respectées la charte des devantures commerciales annexée au P.L.U.

## 2.9 - Eléments 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.

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.

## 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.

Dans le secteur UCg, pour tous types de construction de plus de 800 m<sup>2</sup> (hors constructions dévolues à de l'habitat social), à l'exception des équipements publics et des extensions inférieures à 20 m<sup>2</sup> 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.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	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.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	0,75 place par chambre 1 aire de dépose pour autocar et 1 place de stationnement par exploitant.	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	Commerce inférieur ou égal à 100m <sup>2</sup> inclus de surface de plancher : 1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher Commerce de plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place/20m <sup>2</sup> de surface de	

	plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	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.	

### 3. Stationnement des engins à deux roues :

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

## ARTICLE 13- UC - 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.
2. Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces verts 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.
3. Dans les ensembles collectifs, il est demandé un arbre de haute tige par logement. Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
4. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être traités avec des plantations à raison d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour 2 emplacements de voitures.
5. 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'essences adaptées à la nature du sol.
6. Il doit être aménagé une aire de jeux sur les terrains occupés par 10 logements ou plus à raison de 5 m<sup>2</sup>/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 III - POSSIBILITES 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.

