



## **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	
<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 : 24.08.1997 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	<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 : 16/09/2014	



## CHAPITRE IV - 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 UDe, qui correspond aux lotissements du Gaou Bénat

### 1. SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- UD - 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-UD.
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'ouverture de terrains de camping
5. L'ouverture et l'aménagement de terrains de caravanage
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement isolé de caravanes.
8. Les constructions à destination exclusif d'entrepôts.
9. Les constructions et installations à destination agricole.
10. Les dépôts en plein air.
11. 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

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. L'aménagement des campings existants conformément aux dispositions des articles R.111-41 et suivants.
4. Dans les secteurs UDe et Udf :
  - les constructions à destination d'habitation, et leur d'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.
  - seule la réhabilitation, la reconstruction et l'extension des constructions relatives aux activités de bureaux et de commerces est autorisée, à condition que leurs autorisations d'urbanisme aient été délivrées avant à la date d'approbation du PLU.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
    - i. qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone ;
    - ii. qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
    - iii. que les affouillements ne dépassent pas 4,50 m de hauteur et que des exhaussements ne dépassent pas 1 m de hauteur.

## 2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3- UD - 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. 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 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- UD - 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 dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent règlement.

2.2.2 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.

2.2.3 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.

2.2.4 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- 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.

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

### Dans les secteurs UDa, UDb, UDe et UDe

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.

### Dans le secteur UDe :

1. Les constructions 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.

### Dans le secteur UDe :

1. 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.
2. Les constructions annexes (hors garages) doivent respecter un recul minimal de 5 m.
3. Concernant les garages :
  - implantés en amont des voies du lotissement (publiques ou privées) devront respecter un recul de 2,5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie ;
  - implantés en aval des voies du lotissement (publiques ou privées) devront :
    - o soit être implantés à l'alignement de l'emprise de la voie en cas de forte pente, à condition qu'il n'y est pas de sortie sur la voie, et que leur hauteur n'excède pas un 1 m au-dessus du niveau de la voie ;
    - o soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie.

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

1. 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.
2. 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- UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dans les secteurs UDa, UDb et UDc

1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.
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 un bâtiment nouveau adossé à un bâtiment existant situé en limite séparative, dès lors que le bâtiment nouveau est de hauteur et de caractéristique sensiblement identiques au bâtiment existant. Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone du PLU, la hauteur maximale du bâtiment nouveau ne doit pas excéder la hauteur autorisée dans la zone.
  - 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 autorisées jusqu'en limites séparatives.

### Dans le secteur UDe

Les constructions, qu'elles soient concernées ou non par les polygones d'implantation, repérés sur les documents graphiques, doivent respecter un recul de 5 m minimum des limites séparatives.

### Dans le secteur UDe

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.

Concernant les garages:

- les garages implantés en amont des voies du lotissement (publiques ou privées) devront respecter un recul de 2,5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie ;
- les garages implantés en aval des voies du lotissement (publiques ou privées) devront :
  - o soit être implantés à l'alignement de l'emprise de la voie en cas de forte pente, à condition qu'il n'y est pas de sortie sur la voie, et que leur hauteur n'excède pas un 1 m au-dessus du niveau de la voie ;
  - o soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie.

Dans les tenements fonciers dans lesquels sont prévues des garages en batterie, les garages pourront être réalisés d'une limite séparative à une autre.

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

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- UD - 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.

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.

## 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.
- 0,12 en UDe.

## ARTICLE 10- UD - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### • A l'intérieur des secteurs UDa, UDb, UDc et UDe:

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 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.
- 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.

Pour les constructions annexes situées sur les limites séparatives, la hauteur (H) est de 2,50 mètres et la hauteur h est limitée à 1 mètre.

### • A 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.



**ARTICLE 11- UD - 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.

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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4. 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.

**2 - Dispositions particulières**

2.2. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

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

2.3. 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.

2.4. Les 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.

2.5. Murs pignons et retours de façade

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

**2.6. 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.

Dans le secteur UDf, des exceptions pourront être accordées dès lors qu'elles permettent de préserver les caractéristiques de l'architecture contemporaine.

**2.7. Les 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 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.

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.

**2.8. 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.

**2.9. 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.

**2.10. Eléments 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.

**3 – clôtures et portails**

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.

**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. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Les murs bahuts sont autorisés 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.

#### 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.

Les gouttières ou descente d'eau pluviale en PVC sont interdites.

Dans le secteur Udf, les murs brise-vues sont autorisés à condition que :

- que leur hauteur n'excède pas 2,50 m ;
- que leur implantation correspondent 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.

### 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.

	Norme imposée
<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
<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.

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<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- UD - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces laissés libres de toute construction devront être traités en espaces verts et représenteront au minimum :
  - 40 % de la superficie du terrain dans le secteur UDa ;
  - 50 % de la superficie du terrain dans le secteur UDb. Ce coefficient est réduit à 30 % pour les constructions existantes à destination d'hôtellerie ;
  - 60 % de la superficie du terrain dans les secteurs UDe et Udf. Ce coefficient est réduit à 30 % pour les constructions existantes à destination d'hôtellerie en UDe ;
  - 63 % de la superficie du terrain dans le secteur UDe ;
2. Dans le secteur UDe, 50% de l'unité foncière doit être traitée comme espace naturel libre de tout aménagement et de modification de la topographie (terrain naturel laissé en l'état).
1. Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de la surface de l'assiette foncière de l'opération doivent être traités en espace vert commun et groupés à tous les lots ou logements.
2. 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.
3. Tout arbre doit être planté en pleine terre de façon à lui permettre un développement harmonieux.
4. 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.
5. Dans les secteurs UDe et UDe, 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.

**3. SECTION III - POSSIBILITES 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.

