VILLE DE
BORMES
LES MIMOSAS

Modification
du Plan Local d'Urbanisme

Bormes-Les-Mimosas

Règlement

4.1.1



Révision du PLU approuvée par délibération du 25/06/2025
Modification du PLU prescrite par arrêté municipal du 10/07/2026

begeat
www.begeat.fr les solutions d'aménagement...

Note à l'attention du lecteur :

Pour faciliter la lecture et repérer les modifications effectuées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU :

~~Rouge et rayé surligné de jaune~~	Les dispositions règlementaires rouge et jaune rayées représentent les éléments supprimés.
Rouge et surligné de jaune	Les dispositions en rouge et jaune représentent les éléments ajoutés.

Nota : Ces indications sont destinées au public, aux élus et aux personnes publiques associées. Elles n'apparaîtront plus après approbation de la procédure.

Sommaire

*Tous les termes suivis d'un astérisque « * » font l'objet d'une définition à consulter dans lexique, figurant en pièce n° 4.1.2.*

Titre 1. DG - Dispositions Générales 12

Article DG 1. Pièces règlementaires du PLU 12
Article DG 2. Régime applicable 12
Article DG 3. Champ d'application territoriale du PLU 12
Article DG 4. Portée générale du règlement 12
Article DG 5. Structure du règlement 12
Article DG 6. Division du territoire en zones et documents graphiques 13
Article DG 7. PGR - Prescriptions Graphiques Règlementaires 14
Article DG 8. Combinaison du règlement du PLU avec d'autres réglementations 15
Article DG 9. Autorisations d'urbanisme 15
Article DG 10. Divisions 17
Article DG 11. Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU) 17
Article DG 12. Servitudes d'utilité publiques (SUP) 18
Article DG 13. Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité 18
Article DG 14. Règlements des lotissements 18
Article DG 15. Adaptations mineures et dérogations 19
Article DG 16. Protection du patrimoine 19
Article DG 17. Protection du patrimoine naturel 21
Article DG 18. Protection contre le bruit des transports terrestres 22
Article DG 19. Route classée « route à grande circulation » 22
Article DG 20. Aléa sismique : Règles parasismiques 23
Article DG 21. Risque inondation : Plan de Prévention du Risque Inondation 23
Article DG 22. Aléa feux de forêt : Défense incendie et Obligations Légales de Débroussaillement 23
Article DG 23. Aléa retrait gonflement des argiles 25
Article DG 24. Aléa Submersion Marine 25

Titre 2. DC - Dispositions Communes à toutes les zones 26

Article DC 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités 26
Article DC 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités 26
Article DC 3. Mixité fonctionnelle 28
Article DC 4. Mixité sociale 28
Article DC 5. Emprise au sol et superficie 29
Article DC 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées* 30

Article DC 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle 32
Article DC 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière* 33
Article DC 9. Volumétrie 33
Article DC 10. Hauteur 34
Article DC 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses 38
Article DC 12. Façades 41
Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie 42
Article DC 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales 43
Article DC 15. Ouvertures 43
Article DC 16. Clôtures, murs de soutènement 44
Article DC 17. Coefficient de jardins 47
Article DC 18. Traitement paysager des espaces libres 48
Article DC 19. Éclairages 50
Article DC 20. Stationnement des véhicules motorisés 51
Article DC 21. Stationnement des 2 roues non motorisées 53
Article DC 22. Accès 53
Article DC 23. Voirie 54
Article DC 24. Eau potable 55
Article DC 25. Assainissement 55
Article DC 26. Pluvial 57
Article DC 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation 58
Article DC 28. Citernes et réserves incendie 59
Article DC 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures 60
Article DC 30. Collecte des déchets 60
Titre 3. Zones Ua : Dispositions spécifiques 61
Article Ua 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 61
Article Ua 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 62
Article Ua 3. Mixité fonctionnelle 62
Article Ua 4. Mixité sociale 62
Article Ua 5. Emprise au sol et superficie 63
Article Ua 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées* 64
Article Ua 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle 65
Article Ua 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière 67
Article Ua 9. Volumétrie 67

Article Ua 10. Hauteur 69
Article Ua 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses 70
Article Ua 12. Façades 71
Article Ua 13. Éléments et ouvrages en saillie 71
Article Ua 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales 72
Article Ua 15. Ouvertures 72
Article Ua 16. Clôtures 72
Article Ua 17. Coefficient de jardins 72
Article Ua 18. Traitement paysager des espaces libres 73
Article Ua 19. Éclairages 73
Article Ua 20. Stationnement des véhicules motorisés 73
Article Ua 21. Stationnement des 2 roues non motorisées 74
Article Ua 22. Accès 74
Article Ua 23. Voirie 74
Article Ua 24. Eau potable 74
Article Ua 25. Assainissement 74
Article Ua 26. Pluvial 74
Article Ua 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation 74
Article Ua 28. Citernes 75
Article Ua 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures 75
Article Ua 30. Collecte des déchets 75

Titre 4. Zones Ub : Dispositions spécifiques 76

Article Ub 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 76
Article Ub 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 77
Article Ub 3. Mixité fonctionnelle 77
Article Ub 4. Mixité sociale 77
Article Ub 5. Emprise au sol et superficie 78
Article Ub 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées* 78
Article Ub 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle 78
Article Ub 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière 79
Article Ub 9. Volumétrie 79
Article Ub 10. Hauteur 79
Article Ub 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses 80
Article Ub 12. Façades 81

Article Ub 13. Éléments et ouvrages en saillie 81
Article Ub 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales 81
Article Ub 15. Ouvertures 81
Article Ub 16. Clôtures 81
Article Ub 17. Coefficient de jardins 81
Article Ub 18. Traitement paysager des espaces libres 82
Article Ub 19. Éclairages 82
Article Ub 20. Stationnement des véhicules motorisés 82
Article Ub 21. Stationnement des 2 roues non motorisées 82
Article Ub 22. Accès 82
Article Ub 23. Voirie 82
Article Ub 24. Eau potable 82
Article Ub 25. Assainissement 83
Article Ub 26. Pluvial 83
Article Ub 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation 83
Article Ub 28. Citernes 83
Article Ub 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures 83
Article Ub 30. Collecte des déchets 83

Titre 5. Zones Um : Dispositions spécifiques 84

Article Um 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 84
Article Um 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 85
Article Um 3. Mixité fonctionnelle 85
Article Um 4. Mixité sociale 85
Article Um 5. Emprise au sol et superficie 86
Article Um 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées 86
Article Um 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle 86
Article Um 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière 88
Article Um 9. Volumétrie 88
Article Um 10. Hauteur 88
Article Um 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses 88
Article Um 12. Façades 88
Article Um 13. Éléments et ouvrages en saillie 89
Article Um 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales 89
Article Um 15. Ouvertures 89

Article Um 16. Clôtures 89
Article Um 17. Coefficient de jardins 89
Article Um 18. Traitement paysager des espaces libres 90
Article Um 19. Éclairages 90
Article Um 20. Stationnement des véhicules motorisés 90
Article Um 21. Stationnement des 2 roues non motorisées 90
Article Um 22. Accès 90
Article Um 23. Voirie 91
Article Um 24. Eau potable 91
Article Um 25. Assainissement 91
Article Um 26. Pluvial 91
Article Um 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation 91
Article Um 28. Citernes 91
Article Um 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures 91
Article Um 30. Collecte des déchets 91
Titre 6. Zones Uj : Dispositions spécifiques 92
Article Uj 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 92
Article Uj 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 93
Article Uj 3. Mixité fonctionnelle 93
Article Uj 4. Mixité sociale 94
Article Uj 5. Emprise au sol et superficie 94
Article Uj 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées* 95
Article Uj 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle 96
Article Uj 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière 97
Article Uj 9. Volumétrie 97
Article Uj 10. Hauteur 97
Article Uj 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses 98
Article Uj 12. Façades 99
Article Uj 13. Éléments et ouvrages en saillie 99
Article Uj 14. inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales 100
Article Uj 15. Ouvertures 100
Article Uj 16. Clôtures 100
Article Uj 17. Coefficient de jardins 101
Article Uj 18. Traitement paysager des espaces libres 101

Article Uj 19. Éclairages 101
Article Uj 20. Stationnement des véhicules motorisés 101
Article Uj 21. Stationnement des 2 roues non motorisées 101
Article Uj 22. Accès 101
Article Uj 23. Voirie 101
Article Uj 24. Eau potable 102
Article Uj 25. Assainissement 102
Article Uj 26. Pluvial 102
Article Uj 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation 102
Article Uj 28. Citernes 102
Article Uj 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures 102
Article Uj 30. Collecte des déchets 102
Titre 7. Zones Ue : Dispositions spécifiques 103
Article Ue 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 103
Article Ue 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 104
Article Ue 3. Mixité fonctionnelle 104
Article Ue 4. Mixité sociale 104
Article Ue 5. Emprise au sol et superficie 104
Article Ue 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées 104
Article Ue 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle 105
Article Ue 8. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière 105
Article Ue 9. Volumétrie 105
Article Ue 10. Hauteur 106
Article Ue 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses 106
Article Ue 12. Façades 106
Article Ue 13. Éléments et ouvrages en saillie 106
Article Ue 14. inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales 107
Article Ue 15. Ouvertures 107
Article Ue 16. Clôtures 107
Article Ue 17. Coefficient de jardins 108
Article Ue 18. Traitement paysager des espaces libres 108
Article Ue 19. Éclairages 109
Article Ue 20. Stationnement des véhicules motorisés 109
Article Ue 21. Stationnement des 2 roues non motorisées 109

Article Ue 22. Accès 109
Article Ue 23. Voirie 109
Article Ue 24. Eau potable 109
Article Ue 25. Assainissement 109
Article Ue 26. Pluvial 110
Article Ue 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation 110
Article Ue 28. Citernes 110
Article Ue 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures 110
Article Ue 30. Collecte des déchets 110
Titre 8. Zones AU: Dispositions spécifiques 111
Article AU 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 111
Article AU 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 112
Article AU 3. Mixité fonctionnelle 115
Article AU 4. Mixité sociale 115
Article AU 5. Emprise au sol et superficie 115
Article AU 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées* 116
Article AU 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle 116
Article AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur l'unité foncière 116
Article AU 9. Volumétrie 116
Article AU 10. Hauteur 117
Article AU 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses 118
Article AU 12. Façades 119
Article AU 13. Éléments et ouvrages en saillie 119
Article AU 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales 119
Article AU 15. Ouvertures 120
Article AU 16. Clôtures 120
Article AU 17. Coefficient de jardins 120
Article AU 18. Traitement paysager des espaces libres 121
Article AU 19. Éclairages 122
Article AU 20. Stationnement des véhicules motorisés 122
Article AU 21. Stationnement des 2 roues non motorisées 122
Article AU 22. Accès 122
Article AU 23. Voirie 123
Article AU 24. Eau potable 123

Article AU 25. Assainissement 123
Article AU 26. Pluvial 123
Article AU 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation 123
Article AU 28. Citernes 123
Article AU 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures 123
Article AU 30. Collecte des déchets 123
Titre 9. Zones A & N: Dispositions spécifiques 124
Article A&N 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 125
Article A&N 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 126
Article A&N 3. Mixité fonctionnelle 129
Article A&N 4. Mixité sociale 129
Article A&N 5. Emprise au sol et superficie 129
Article A&N 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées* 130
Article A&N 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle 131
Article A&N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière 131
Article A&N 9. Volumétrie 132
Article A&N 10. Hauteur 132
Article A&N 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses 133
Article A&N 12. Façades 133
Article A&N 13. Éléments et ouvrages en saillie 133
Article A&N 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales 133
Article A&N 15. Ouvertures 133
Article A&N 16. Clôtures 134
Article A&N 17. Coefficient de jardins 134
Article A&N 18. Traitement paysager des espaces libres 134
Article A&N 19. Éclairages 135
Article A&N 20. Stationnement des véhicules motorisés 135
Article A&N 21. Stationnement des 2 roues non motorisées 135
Article A&N 22. Accès 136
Article A&N 23. Voirie 136
Article A&N 24. Eau potable 136
Article A&N 25. Assainissement 136
Article A&N 26. Pluvial 136
Article A&N 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation 136

Article A&N 28. Citernes 136
Article A&N 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures 136
Article A&N 30. Collecte des déchets 136
Titre 10. STECAL : Dispositions spécifiques 137
Article STECAL 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 137
Article STECAL 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 138
Article STECAL 3. Mixité fonctionnelle 138
Article STECAL 4. Mixité sociale 139
Article STECAL 5. Emprise au sol et superficie 139
Article STECAL 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées* 139
Article STECAL 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle 139
Article STECAL 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière 139
Article STECAL 9. Volumétrie 139
Article STECAL 10. Hauteur 139
Article STECAL 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses 140
Article STECAL 12. Façades 140
Article STECAL 13. Éléments et ouvrages en saillie 140
Article STECAL 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales 140
Article STECAL 15. Ouvertures 140
Article STECAL 16. Clôtures 140
Article STECAL 17. Coefficient de jardins 140
Article STECAL 18. Traitement paysager des espaces libres 141
Article STECAL 19. Éclairages 141
Article STECAL 20. Stationnement des véhicules motorisés 141
Article STECAL 21. Stationnement des 2 roues non motorisées 141
Article STECAL 22. Accès 141
Article STECAL 23. Voirie 141
Article STECAL 24. Eau potable 142
Article STECAL 25. Assainissement 142
Article STECAL 26. Pluvial 142
Article STECAL 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation 142
Article STECAL 28. Citernes 142
Article STECAL 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures 142
Article STECAL 30. Collecte des déchets 142

Titre 1. DG - Dispositions Générales

Article DG 1. Pièces règlementaires du PLU

- Les pièces règlementaires du PLU de la commune de Bormes-les-Mimosas comprennent les pièces suivantes :
  - Les documents n°4.1 : l'ensemble des pièces écrites règlementaires :
    - Pièce 4.1.1 : la pièce écrite du règlement.
    - Pièce 4.1.2 : les annexes au règlement.
    - Pièce 4.1.3 : les Prescriptions Graphiques Règlementaires (PGR).
  - Les documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, etc. : l'ensemble des pièces graphiques règlementaires (zonage).
  - Les document n°3.1, 3.2, 3.3, etc. : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Article DG 2. Régime applicable

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation ~~de la révision~~ du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Article DG 3. Champ d'application territoriale du PLU

- Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Bormes-les-Mimosas.

Article DG 4. Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chaque zones et secteurs.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales, dispositions communes à toutes les zones et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (zonage) ainsi que les « OAP ».

Article DG 5. Structure du règlement

Titre 1 : dispositions générales
Titre 2 : dispositions communes à toutes zones
Titre 3 : les dispositions applicables aux zones Ua
Titre 4 : les dispositions applicables aux zones Ub
Titre 5 : les dispositions applicables aux zones Um
Titre 6 : les dispositions applicables aux zones Uj
Titre 7 : les dispositions applicables aux zones Ue
Titre 8 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser AU
Titre 9 : les dispositions applicables aux zones A et N
Titre 10 : les dispositions applicables aux STECAL

Article DG 6. Division du territoire en zones et documents graphiques

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) et en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

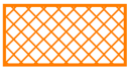
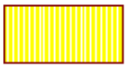
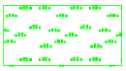
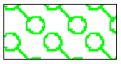
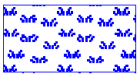
• Les zones urbaines U : ▸ **Ua** : Le Pin - centre-ville. ✶ **Uap** : noyau historique de Bormes-les-Mimosas ▸ **Ub** : les couronnes résidentielles ▸ **Um** : les quartiers maritimes (Uma : DPM artificialisé) et (Umb : la Favière) ▸ **Uj** : zones délimitant les « quartiers jardins » : ✶ **Ujn** : quartiers jardins « nord » ✶ **Ujs** : quartiers jardins « sud » ▸ **Ue** : zones regroupant les activités économiques et équipements : ✶ **Zone Uec :** zone économique et artisanale ✶ **Zone Ueq :** zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif, services publics	• Les zones à urbaniser AU : ▸ Zones 1AU dites « ouvertes » : ✶ **1AUa** : les ilots d'urbanisation de la plaine de Batailler ✶ **1AUe** : Le Niel ✶ **1AUt** : les Agaves ▸ Zones 2AU dites « fermées » : ✶ Le PLU ne comporte pas de zones 2AU
• Les zones naturelles et forestières N : ▸ **Zone N** : zone naturelle ✶ **NL** : délimitant les espaces boisés, collines d'intérêt paysagers, au titre de la loi littoral ✶ **Nj** : jardins et boisements à préserver dans l'enveloppe urbaine ✶ **Nm** : zone maritime (Nm1 Nm2) ✶ **Nxa** : valorisation de la ressource du sous-sol ✶ **Nxb** : valorisation des déchets ✶ **Nxc** : valorisation des déchets, traitement et recyclage des matériaux. ▸ STECAL de la zone N : ✶ **Nsta :** campings existants en continuité ✶ **Nstb** : village de vacances existant ✶ **Nstc** : campings existants en discontinuité	• Les zones agricoles A : ▸ **A** : zone agricole ✶ **Af** : potentiel agricole ▸ STECAL de la zone A : ✶ Le PLU ne comporte aucun STECAL agricole.

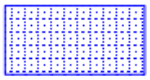
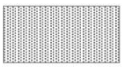
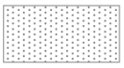
Intitulé	Exemple de représentation graphique
Délimitation des zones U, AU, A et N (article R151-17 du code de l'urbanisme)	N Zone
	Ne Secteur

- Chaque zone, chaque secteur, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone aux plans de zonage (cf. pièces 4-2, documents graphiques).

Article DG 7. PGR - Prescriptions Graphiques Règlementaires

Les documents graphiques du règlement comportent des indications graphiques règlementaires additionnelles. Ces indications sont règlementées dans la pièce 4.1.3 du PLU intitulée « prescriptions graphiques règlementaires ». Il convient de s'y reporter : la pièce 4.1.3 est un document règlementaire.

Les prescriptions graphiques règlementaires du PLU de Bormes les Mimosas *(articles du code de l'urbanisme)*	**Représentation graphique**
Emplacements Réservés surfaciques *(R151-34)*	
Emplacements Réservés linéaires pour cheminements doux	
Emplacements Réservés pour la gestion des eaux pluviales	
Zone de Mixité Sociale *(L151-15)*	
Secteur de mixité social à la parcelle *(L151-15)*	
Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) *(article R151-6)*	
Périmètre de hauteur différenciée *(L151-18)*	
Polygone d'emprise maximale de construction* **(en zones Uj)** *(R151-39 et R151-40)*	
Marge de recul* applicable le long de la RD98, en dehors des espaces urbanisés *(L111-6)*	
Périmètres des secteurs affectés par le bruit *(R151-34)*	
Bâtiments* situés en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination* *(R151-35 et L151-19)*	
Espaces Verts Protégés* : Structure paysagère à protéger *(L151-19)*	
Espaces boisés classés surfaciques *(L113-1)*	
Zone humide à protéger *(L151-23)*	
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) *(L151-41)*	

Les prescriptions graphiques règlementaires du PLU de Bormes les Mimosas *(articles du code de l'urbanisme)*	**Représentation graphique**
Périmètre de protection de la retenue de Trapan *(R151-34)*	
Patrimoine bâti ou végétal à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier *(L151-19 et R151-41)*	
Plan de Prévention du Risque Inondation (le règlement du PPRI figure dans les annexes générales du PLU, pièce n°5). Le PPRI concerne les zones suivantes du PLU : • N, A et Nj • Uec, Ueq et Ub	  

Article DG 8. Combinaison du règlement du PLU avec d'autres réglementations

- Conformément aux dispositions des articles L152-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception de l'article L424-1 du code de l'urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R111-1.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que ceux des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc…

Article DG 9. Autorisations d'urbanisme

Rappel aux pétitionnaires :

- Pour l'application du présent article DG9 l'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.
- Sont soumis à permis de construire ou déclaration préalable les travaux mentionnés aux articles R421-1 et suivants, du code de l'urbanisme.

  ~~➔ Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité. Ainsi :~~

- L'édification de **clôtures** est subordonnée à déclaration préalable et les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément à la **délibération du conseil municipal.**

- ~~Toutes les piscines en dur doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** en mairie afin de vérifier le respect des règles d'implantation des constructions.~~

- Les modifications et les ravalements de façades sont soumis à **déclaration préalable** dans les périmètres ABF (se reporter aux documents graphiques : plan des Servitudes d'Utilité Publique) ;
- Les **coupes et abattages** d'arbres sont soumis à **déclaration préalable** dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral (Voir les annexes du règlement, pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 4).
- Le **défrichement**, opération volontaire entraînant directement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière*, est soumis à autorisation.
  - Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas. (cas des projets de mise en culture si 5 000 m² défrichés).
- Sont soumis à **permis de construire** (PC) les travaux listés à l'article R421-14 du code de l'urbanisme.

~~Suivants, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : (article R421-14)~~

- ~~En zones A et N et STECAL : Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher* ou d'une emprise au sol* supérieure à 20m². En deçà (entre 5m² et 20m²) les travaux sont soumis à Déclaration Préalable.~~
- ~~En zones U et 1AU : Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher* ou d'une emprise au sol* supérieure à 40m². En deçà (entre 5m² 40m²) les travaux sont soumis à Déclaration Préalable.~~
- ~~Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment*, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination*. Les locaux accessoires d'un bâtiment* sont réputés avoir la même destination* que le local principal.~~
- ~~Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration* immobilière (travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale).~~

- Hors bâtiments* agricoles, le **recours à un architecte** est obligatoire pour toutes constructions* dont la surface de plancher* est supérieure à **150 m²,** en application de l'article L431-2, L431-3 et R431-1 à R431-3 du CU.
- Conformément à l'article R421-5 du code de l'urbanisme, sont **dispensées de toute formalité**, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions* implantées pour une durée n'excédant pas trois mois. L'article R421-5 précité détaille les conditions pour une durée majorée.

- ~~Toutefois, cette durée est portée à :~~
  - ~~Un an en ce qui concerne les constructions* nécessaires :~~
    - au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
    - à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;
  - ~~Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;~~
  - ~~La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions* temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment* en cours de construction* et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions* nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;~~
  - ~~La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions* ou installations temporaires directement liées à cette manifestation ;~~
  - ~~Deux ans en ce qui concerne les constructions* à usage :~~
    - ~~de résidence universitaire, telle que définie à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.~~
    - ~~de résidence sociale, telle que définie au troisième alinéa de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation~~
    - ~~de centre d'hébergement et de réinsertion sociale, tel que défini à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;~~
    - ~~De structure d'hébergement d'urgence, telle que mentionnée aux articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles ;~~

~~- de relogement temporaire rendu nécessaire par des opérations d'aménagement urbain réalisées dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, telles que définies à l'article 9-1 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.~~

~~- A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.~~

- Suite au décret du 22/09/2023, ce régime particulier n'est pas applicable dans les zones où les constructions* sont interdites en application d'un Plan de Prévention des Risques.

Article DG 10. Divisions

- Conformément à l'article L115-3 du code de l'urbanisme, dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, les divisions volontaires, en propriété* ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages, le maintien des équilibres biologiques ou la possibilité de construire conformément au PLU.
- Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division, à l'intérieur des zones délimitées par l'éventuelle délibération citée précédemment.
- Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.
- Article R151-21 troisième alinéa : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété* ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » : **Le règlement du PLU ne s'oppose pas au dernier alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : celui-ci s'applique à l'ensemble du territoire de Bormes-les-Mimosas.**

Article DG 11. Secteurs soumis au droit de préemption urbain (DPU)

- Régi par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général.
- Après approbation de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le PLU du territoire de la commune.
- Le 27 mars 2024 la commune a instauré un DPU sur les terrains non artificialisés de la coulée verte « **contribuant à la préservation ou à la restauration de la nature en ville** » (voir en annexe générale, pièce n°5 du PLU) en application de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Article DG 12. Servitudes d'utilité publiques (SUP)

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP portées à la connaissance de la commune au moment de l'élaboration du PLU sont identifiées aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2 du PLU) et listées dans les Annexes Générales (pièce 5 du PLU).

Article DG 13. Prélèvement d'eau : déclaration en mairie et qualité

- A l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées (cf. Annexes Générales, pièce 5 du PLU).
- Article R 2224-22 du code général des collectivités territoriales : « Tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- Article L 1321-1 du code de la santé publique : « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (…) sous quelque forme que ce soit est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».
- L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial inférieur à 1000 m3 par an (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine) conformément à l'article R214-5 du code de l'environnement. Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource est soumise à autorisation préfectorale.
- Les constructions* ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article DG 14. Règlements des lotissements

- Conformément aux dispositions de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (…). »
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant **5 ans** à compter de cette même date. (L442-14 alinéa 1 – code de l'urbanisme).
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant **5 ans** à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. (L442-14 alinéa 2 - code de l'urbanisme).

Article DG 15. Adaptations mineures et dérogations

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.
- Seules les **adaptations mineures** peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions.
  - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
  - Elle doit être limitée.
  - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- En application de l'article L152-4 du code de l'urbanisme, la commune peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
  - La reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - La restauration* ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
  - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Article DG 16. Protection du patrimoine

Monuments historiques

- Par référence aux dispositions des articles L621 -1 à L621 -34 du code du patrimoine, les éléments suivants, qui présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, ont été classés monuments historiques.
  - Monument historique inscrit :
    - Chapelle Saint-François-de-Paule, inscrite le 11/04/1963
    - Église de Bormes, Ste Trophime, inscrite le 21/11/1973
    - Restes du château des seigneurs de Fos, inscrits le 12/01/1931
  - Monument historique classé :
    - Ancien fort de Brégançon et îlot qui le supporte, classés le 25/09/1968
- Un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres est délimité autour de ces monuments. Toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de ces périmètres est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (**ABF**). Les périmètres sont reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Sites et monuments naturels

- Conformément aux dispositions de la loi du 2 mai 1930 codifiée dans les articles L 341.1 à L 341.22 du code l'environnement, 12 sites sont inscrits ou classés sur la liste des sites et monuments naturels :
  - Sites inscrits et date d'inscription :

- ✶ Site inscrit de l'ancienne propriété Haardt, site inscrit du domaine de Brégançon et site domaine de Léoube au Cap Bénat : 03/07/1942
- ✶ Cap de Bormes composé de la pointe de Gau, de la pointe de l'Esquillette, du Cap de Brégançon et du Cap de Léoube : 18/1 2/1970
- ✶ Domaine de la Reine Jeanne au Cap Bénat : 08/04/1943
- ✶ Parties du Cap Bénat : la Favière, la Soubière, le Cardenon : 09/07/1943
- ✶ Village et ses abords : 12/02/1962

▸ Sites classés et date de classement :

- ✶ Cap Bénat : 23/07/1975
- ✶ Chapelle ND de Constance et plateau : 13/07/1926
- ✶ Chapelle St François de Paule, jardin qui la précède, ancien cimetière contigu, place de la Liberté et son vieux moulin : 13/07/1926
- ✶ Ilot et fort de Brégançon : 27/12/1924
- ✶ Vieux château dit « le couvent et son enclos » : 18/01/1926

- **En site classé**, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale du préfet ou du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun. Les périmètres sont reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- **En site inscrit**, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (**ABF**) qui émet un avis simple, sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme. Les périmètres sont reportés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- Toute autorisation de construction* relative à un projet situé dans ces sites ne peut être délivrée qu'avec l'accord express prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement.
- En outre, les dispositions de l'article R.424-2 du Code de l'Urbanisme s'opposent à l'obtention d'autorisations tacites.

Vestiges archéologiques

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction* sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction* sont arrêtées à la DRAC.
  - ▸ DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE - Bâtiment Austerlitz, 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1
- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- La Commune est concernée par un Porter A Connaissance du Préfet listant le patrimoine archéologique : la liste exhaustive accompagnée d'une carte archéologique figure dans les Annexes au Règlement (pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 3).
  - ▸ Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement* soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

- Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).

Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

- En outre, ont été identifiés des éléments patrimoniaux et paysagers au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et R151-41 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (plans de zonage : pièce 4.2 du PLU) et sont règlementés dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièces 4.1.3 du PLU).

Intitulé	*représentation graphique*
Patrimoine bâti ou végétal à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	

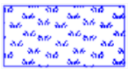
Article DG 17. Protection du patrimoine naturel

Espèces protégées (faune et flore)

- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que la destruction et la perturbation des individus d'espèces protégées, ainsi que la destruction ou dégradation de leurs habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation. Les listes d'espèces protégées sont déterminées par arrêtés ministériels.

Zones humides

- Les zones humides sont définies par l'article L211-1 du code de l'environnement comme des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'article R211-108 du même code précise que « les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L. 211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. ».
- Les zones humides inventoriées par le CEN PACA en 2016 sont identifiées aux documents graphiques (plans de zonage : pièces 4.2 du PLU) et sont règlementées au titre des Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).

Intitulé	*Représentation graphique*
Zone humide à protéger	

Cours d'eau

- Le Code de l'environnement précise que « le propriétaire riverain du cours d'eau est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objectif de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives » (article. L. 215-14)
- Cet entretien consiste à procéder de manière périodique (en général tous les ans) aux opérations suivantes :
  - Entretenir la végétation des rives par élagage ou recépage ponctuel, sans dessoucher afin de ne pas déstabiliser les berges,
  - Enlever les embâcles les plus gênants, tels que les branches et troncs d'arbre, qui entravent la circulation naturelle de l'eau ;

- Déplacer ou enlever éventuellement quelques petits atterrissements localisés de sédiments, à condition de ne pas modifier sensiblement la forme du gabarit de la rivière ;
- Faucher et tailler éventuellement les végétaux se développant dans le lit du cours d'eau.

- Cet entretien doit se faire de façon sélective et localisée pour ne pas dégrader l'état écologique du cours d'eau.

Article DG 18. Protection contre le bruit des transports terrestres

- Conformément à l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures terrestres (ITT) des routes départementales (RD) du département du Var, et l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres, les bâtiments* dont ceux à destination d'habitation* édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestre sont soumis à des normes d'isolement acoustique des bâtiments* (Voir les annexes au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU, chapitre 10).
- Les périmètres des secteurs affectés par le bruit sont identifiés aux documents graphiques du PLU.

Intitulé	*Représentation graphique*
Périmètres des secteurs affectés par le bruit	

Article DG 19. Route classée « route à grande circulation »

- En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme toutes constructions* ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.
- En application de l'article L111-7, « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
  - 1° Aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - 3° Aux bâtiments* d'exploitation agricole ;
  - 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
  - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
  - Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes*. »
- Conformément au décret n°2009-615 du 3 juin 2009, dont l'annexe a été modifiée par décret n°2010-578 du 31 mai 2010 : **Sur le territoire de Bormes-les-Mimosas, seule la RD98 est classée route à grande circulation.**
- En application de l'article L111-8, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude, justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Le PLU de Bormes les Mimosas ne fixe pas de règles différentes que celles prévues à l'article L111-6 et L111-7. En conséquence, le PLU ne comporte pas d'étude d'entrée de ville.

Les documents graphiques du PLU matérialisent la marge de recul* de part et d'autre de la RD98 :

Intitulé	*Représentation graphique*
Recul des constructions* en dehors des espaces urbanisés (zones A et N)	

Article DG 20. Aléa sismique : Règles parasismiques

- L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau faible (zone 2) sont applicables à la fois :
  - Les dispositions du décret du 22 octobre 2010 (n°2010-1254 et 2010-1255) ;
  - Les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011.
- Les prescriptions afférentes aux catégories de bâtiments* concernées sont détaillées dans les annexes au règlement (pièce 4.1.2 du PLU, annexe 13). Il est également en ligne sur le site :

https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/11680/102861/file/var_pac_sismique_20110728.pdf

Article DG 21. Risque inondation : Plan de Prévention du Risque Inondation

- Un Plan de Prévention du Risque Inondation sur le territoire de la commune de Bormes-les-Mimosas a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 /11 /2000.
- Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU, conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le document 5 du PLU comprend le règlement applicable à chaque zone de risque (R1, R2 et B1).
- Les documents graphiques du PLU matérialisent le PPRI :

Intitulé	*Représentation graphique*
Plan de Prévention du Risque Inondation (le règlement du PPRI figure dans les annexes générales du PLU, pièce n°5). Le PPRI concerne les zones suivantes du PLU : • N, A et Nj • Uec, Ueq et Ub	R1 R2 B2

Article DG 22. Aléa feux de forêt : Défense incendie et Obligations Légales de Débroussaillement

⌖ *Le PLU de Bormes-les-Mimosas comporte des* ***OAP thématiques traitant de la prise en compte du risque incendie*** *(Voir les OAP, pièce 3.1 du PLU).*

⌖ *Le PLU de Bormes-les-Mimosas comporte des annexes au règlement intégrant :* ***arrêtés préfectoraux, PAC et décret*** *(voir le chapitre 15 des Annexes au règlement, pièce 4.1.2 du PLU).*

- Le PPRIF de Bormes-Les-Mimosas approuvé le 15 janvier 2014, est annulé à compter du 9 novembre 2020, suite à l'arrêt de la Cour administrative d'Appel de Marseille du 9 novembre 2018. Toutefois, par courrier du 17 mai 2021, le Préfet précise que : « *bien que le PPRIF ait été annulé, la notification faite par arrêté du 15 janvier 2021 et arrêté modificatif du 15 février 2016 vaut porter à connaissance des aléas et des risques associés* ». (Voir les annexes au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU, chapitre 15).

- Pour toute nouvelle construction* la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que bornes ou Points d'Eau Incendie (PEI) présentant un débit et une pression suffisante, ou en dernier recours une citerne correctement dimensionnée, opérationnelle et validée par le SDIS, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral en vigueur portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (**RDDECI**), figurant dans les annexes au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU, chapitre 15.
- Les autorisations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones du PLU ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article **R111-2** du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article **R111-5** du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours. Il conviendra de créer une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs. S'appliquent en outre, l'article **R111-13** du code de la construction* et de l'habitation et l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments* d'habitation.
- Les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) :
  - Le décret n° 2024-405 du 29 avril 2024 (pris pour l'application des articles 23 et 26 de la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie) instaure une obligation d'information pour le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier concerné par une zone assujettie à des obligations légales de débroussaillement (OLD).
  - Dans le Var les OLD sont règlementées par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 (voir les annexes au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU, chapitre 15) la carte figure dans les Annexes Générales du PLU (pièce n°5).
  - Tout propriétaire de bâtiments*, parcelles ou d'équipements situés à moins de 200 mètres de bois, forêts, landes, maquis et garrigues doit débroussailler :
    - Hors zone urbaine, le débroussaillement doit se faire dans un rayon de 50 m autour de toute construction* ou équipement et 2 m de part et d'autre des voies d'accès aux installations à protéger ;
    - En zone urbaine (terrains bâtis ou non bâtis, lotissement), il faut débroussailler l'ensemble de la parcelle.
  - Le débroussaillement doit être réalisé selon les modalités de l'arrêté préfectoral. De façon synthétique, il consiste à :
    - Éliminer tous les bois morts, broussailles et herbes sèches ;
    - Couper toute branche à moins de 3 m des constructions* et des toitures ;
    - Espacer les arbres de 3m les uns des autres ;
    - Maintenir rase la végétation au sol ;
    - Élaguer les branches basses jusqu'à 2,50 m de hauteur et supprimer les arbustes en sous-étage des arbres ;
    - Dégager un gabarit de passage de 4 m sur les voies d'accès avec 2 m de débroussaillement.
  - Le propriétaire de l'enjeu (construction*, chantier, parcelle classée en zone U, etc.) soumis à OLD est responsable du débroussaillement. En zone d'habitat relativement dense, il est fréquent que les zones à débroussailler se superposent. Le code forestier a défini des règles d'affectation de la responsabilité du débroussaillement :
    - Si le propriétaire du fonds a lui-même une obligation sur cette surface, il est responsable du débroussaillement ;
    - Si le propriétaire n'a pas d'obligation (ex : parcelle en zone naturelle non bâtie sans enjeu soumis à OLD). L'obligataire, dont l'enjeu soumis à OLD est le plus proche de la zone à débroussailler, est responsable du débroussaillement.
  - Procédure pour intervenir sur un fonds voisin :
    - Si un terrain voisin se trouve dans le périmètre de débroussaillage, il faut demander au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, le droit de pénétrer sur son terrain.
    - S'il refuse l'accès à sa propriété*, les opérations de débroussaillage sont à sa charge et deviennent de sa responsabilité (administrative et pénale).

Article DG 23. Aléa retrait gonflement des argiles

- Le Porter à Connaissance « retrait gonflement des sols argileux » figure dans les Annexes au Règlement, pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 12. Il est également en ligne sur le site : https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/12223/105576/file/bormes-les-mimosas_rgsa_2011_pac.pdf
- La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles (*consultable sur le site internet Géorisques*) a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliquent les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.
  - La carte d'exposition qualifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
- En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
  - L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction* dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.
- La carte d'exposition doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte).
  - L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise le zonage proposé par la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.
- Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :
  - **A la vente d'un terrain constructible** : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
  - **Au moment de la construction* de la maison** : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction* définies par voie réglementaire.

Article DG 24. Aléa Submersion Marine

- Le Porter à Connaissance « aléa submersion marine » figure dans les Annexes au Règlement, pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 11. Il est également disponible sur le site : https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/14117/115046/file/bormes-les-mimosas_submersion_20191213_pac.pdf
- La zone portuaire de La Favière est soumise à un aléa FAIBLE, où la hauteur de submersion est inférieure à 0,5 m d'eau.
- La zone « Um » correspondant au Port de la Favière traduit les prescriptions du Porter à Connaissance du Préfet.

Titre 2. DC - Dispositions Communes à toutes les zones

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article DC 1. Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

⌖ *Les OAP thématiques, mettant en valeur les continuités écologiques, et traitant de la prise en compte du risque incendie, peuvent interdire ou limiter certaines occupations du sol, il est impératif de s'y reporter (pièce 3.1 du PLU).*

Sont interdits

- Les éoliennes, sauf disposition contraire indiquée dans le règlement.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière et activités de concassage, hors secteurs prévus à cet effet.
- Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes*, mobiles home et résidences mobiles de loisirs, hors secteurs prévus à cet effet.
- Les habitations légères de loisirs*, les résidences mobiles et les parcs résidentiels de loisirs, hors secteurs prévus à cet effet.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers, hors secteurs prévus à cet effet.
- Les dépôts extérieurs de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux…).
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- L'artificialisation et l'imperméabilisation des berges des cours d'eau, hors travaux publics, et hors aménagements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes justifiés par une étude hydraulique.

Article DC 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

⌖ *Les OAP mettant en valeur les continuités écologiques autorisent certaines occupations du sol, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).*

⌖ *Les OAP thématiques traitant de la prise en compte du risque incendie, peuvent interdire ou limiter certaines occupations du sol, il est impératif de s'y reporter (pièce 3.1 du PLU).*

Rappel

- Lorsqu'une construction existante* n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction* avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

✋ *Arrêt SEKLER n° 79530 du 27 mai 1988 et CE 3 mai 2002 Cardon req. n° 182508 : « une construction existante* qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme locale ne peut faire l'objet d'un permis de construire modificatif que si, d'une part, les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou si, d'autre part, ils sont étrangers à ces dispositions. » Ainsi, la non-conformité d'une construction existante* à une règle du POS/PLU édictée postérieurement ne fait pas obstacle à la délivrance d'une nouvelle autorisation.*

- Toute destination, non prévue aux articles 1 et 2 de chaque zone, mais existante à la date d'approbation du PLU, reste autorisée : Les constructions existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU conservent leurs droits à leur destination d'origine, même si celle-ci est devenue non conforme aux dispositions de l'article 1.

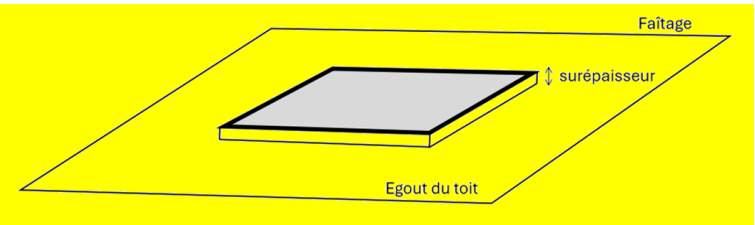
Sont autorisés

- Dans toutes les zones, sont admis les reconstructions aux conditions suivantes :
  - La reconstruction à l'identique* : application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment* régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa *reconstruction* à l'*identique* est autorisée dans un délai de dix ans (…). ». Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique. **Si le bâtiment* reconstruit n'est pas identique (volume identique et fondations conservées), la demande d'autorisation sera instruite selon les règles du présent PLU.**
  - La reconstruction d'un bâtiment* détruit ou endommagé : application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la *reconstruction* de *bâtiments* détruits* ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. »
- Sauf disposition contraire prévue dans chaque zone, sont admis les usages et affectations des sols suivants :
  - Les équipements d'intérêts collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public, les administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
    Ces équipements sont autorisés en zone A et N dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité et autres télécommunications ainsi que les affouillements et exhaussements* qui leur sont liés. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE) et les ouvrages ENEDIS constituent des équipements d'intérêt collectifs et services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
  - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments* techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électriques, ouvrages de protection incendie, cuves et réserves d'eau incendie, bassin d'eau potable,), ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, les affouillements et les exhaussements* inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
  - Les antennes relais de radiotéléphonie sont autorisées sous conditions : Mutualisation des dispositifs sur une antenne préexistante, accroche des antennes sur un seul mât, couleurs et matériaux en harmonie avec leur environnement immédiat ou possibilité de camouflage avec un habillage de végétation synthétique.

  - Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire en toutes zones, sous réserve d'être :

    ✶Soit intégrés aux constructions* ;

    ✶Soit posés en toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à 15 cm →



    ✶ Soit posés au sol à condition d'être limités à 30m² de surface totale de panneaux et destiné à l'alimentation électrique d'un bâtiment* dont l'existence est légale, sauf disposition contraire prévu dans chaque zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol* sont autorisés dans les zones A à conditions de respecter l'alinéa correspondant dans l'article « A&N2 ».
- Les affouillements et exhaussements du sol* sont autorisés dans les autres zones à conditions de :
  - Ne pas compromettre la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ;
  - D'être lié et nécessaire à la construction* projetée,
  - ~~Que tout remblais est interdit y compris les remblais sur les espaces libres et non bâtis.~~
  - Que tous dévers de terrain soit traité en restanques, afin de respecter la pente du Terrain Naturel.
  - Que seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol soient utilisés ;
  - Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage. Leur hauteur est règlementée à l'article DC10.
- Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère de chacune des zones concernées ;
  - Qu'elles constituent des activités ou services répondant aux besoins de la population de la zone ;
  - Qu'elles n'entrainement pas de gênes ou de dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens en cas de panne, d'accident ou de dysfonctionnement.
- Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments* couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction* principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

Article DC 3. Mixité fonctionnelle

- Pas de disposition commune, se référer aux dispositions spécifiques de chaque zone.

Article DC 4. Mixité sociale

- La mixité sociale doit être recherchée dans toutes les zones où la destination « habitation » est autorisée. L'objectif de mixité sociale doit être entendu comme celui de diversité sociale, d'équilibre entre catégories socio-économiques sur un même espace géographique, il implique que l'occupation sociale d'un quartier, voire d'un immeuble (dans le cadre des attributions de logement), soit la plus diversifiée possible. Ainsi, les logements sociaux, locatifs ou non, l'accession sociale à la propriété et le logement locatif intermédiaire sont autorisés dans toutes les zones où la destination « habitation » est admise.
- Le PLU prévoit deux dispositifs imposant du logement social : les **ZMS** et les **SMS** :

ZMS : Zones de Mixité Sociale

- Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'article L.151-15, le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de plus de **12** logements ou de plus de **800m²** de surface de plancher*, **20%** des logements de ce programme doivent être affectés à des catégories de **logements sociaux** (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction* et de l'habitation). Le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure.
- Seules les zones **Ua** et **1AUa** sont classées « Zone de Mixité Sociale ».
- Le zonage du PLU identifie cette prescription graphique règlementaire :

Intitulé	*représentation graphique*
Zone de Mixité Sociale – article L151-15 du code de l'urbanisme	

SMS : Secteurs de Mixité Sociale

- Le PLU identifie également des « Secteurs de Mixité Sociale » délimités à la parcelle. Au sein de ces secteurs, tout programme de logement devra comporter au moins **50%** de **logements sociaux** (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction* et de l'habitation).
- Le zonage du PLU identifie cette prescription graphique règlementaire :

Intitulé	*représentation graphique*
Secteur de mixité social à la parcelle – article L151-15 du code de l'urbanisme	

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article DC 5. Emprise au sol et superficie

- Voir la définition de l'emprise au sol dans le lexique, en annexe au règlement, pièce n°4.1.2 du PLU.
- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Article non règlementé pour le stationnement des constructions à destination de « commerces et activités de services » recouvert d'ombrières photovoltaïques.
- À chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions* ou un plafond de Surface de Plancher*, ou encore un polygone d'emprise maximale des constructions*, excepté en zones 1AU pour lesquelles des OAP ont été réalisées : celles-ci définissent l'emprise ou la surface de plancher* des constructions* autorisées. Le pourcentage d'emprise au sol définit la surface constructible d'une parcelle.
- Majoration de l'emprise au sol : En référence à l'article R.151-42 alinéa 1 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de **5%** de l'emprise au sol.
- Pour les constructions existantes* : une isolation par l'extérieur, de maximum 30 cm, est autorisée au-delà des règles d'emprise définies dans chaque zone.
- ~~Les règles d'emprise au sol* s'appliquent à la fois au terrain divisé et au terrain résiduel.~~
- Piscines :
  - La superficie du bassin des piscines est limitée à **60 m².**
  - La superficie du bassin des piscines n'est pas règlementée si celles-ci sont liées aux constructions* à destination d'Hôtel, Hébergements touristiques et campings*.
- La superficie des annexes* peut être règlementée selon les dispositions spécifiques à chaque zone. La superficie des annexes* est à comptabiliser dans le calcul des règles d'emprise au sol*.
- ~~Chaque abri (abri bois, abri de jardin) est limité à **15 m²** d'emprise. Chaque abri est à comptabiliser dans les règles d'emprise au sol*.~~

Article DC 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées*

Les OAP mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des reculs, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Les constructions* à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées* prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul*, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
- Sauf disposition contraire prévue dans chaque zone, ou portée au document graphique (marge de recul*), toute construction* doit respecter un recul minimum de :

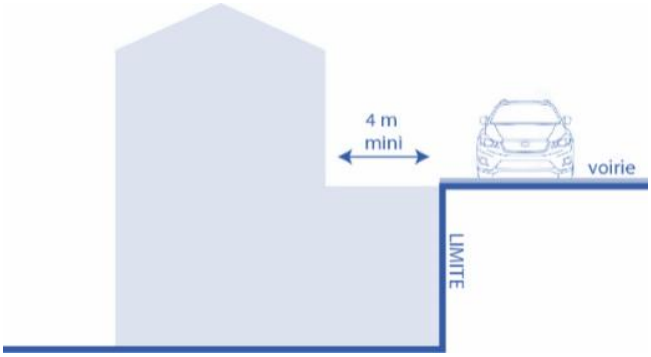
  En zones A, N et STECAL

  - **75 mètres** de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 98, sauf indications contraires prévues à l'article DG19.
  - **10 mètres** par rapport à la limite de l'emprise publique* de toutes routes départementales.
  - **5 mètres** par rapport à la limite de l'emprise publique* des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

  En zones U ou AU :

  - **10 mètres** par rapport à l'axe de toutes Routes Départementales.
  - Pour les autres voies existantes, à modifier ou à créer : L'implantation de la construction* est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise de la voie soit supérieure ou égale à L ≥H/2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- En cas de dénivelé : seuls les niveaux* de la construction* situés en contrebas de la voirie sont autorisés à s'implanter en limite, conformément au schéma ci-après. La toiture de la construction* autorisée en limite ne doit pas dépasser le niveau de la voirie sur une largeur de 4 mètres et devra disposer d'un système d'évacuation des eaux pluviales* sur la parcelle.

  Exemple d'implantation



- Les reculs par rapport aux voies doivent être non-imperméabilisés sur la totalité de la marge de recul*. Seuls peuvent y être aménagés :
  - Une aire de stationnement et le chemin d'accès des véhicules motorisés, à condition de disposer d'un système d'infiltration du pluvial.
  - Les transformateurs EDF, le local poubelle, les accès piétons et PMR.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas :
  - Des bâtiments* et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
  - De reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - D'extension* de constructions existantes* : d'autres implantations pourront être admises au titre des adaptations mineures prévues dans les Dispositions Générales (DG15) du présent règlement.

- D'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
- D'une opération d'ensemble* (lotissement, permis groupé) : des implantations sont admises en bordure de voies internes à l'opération. 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.
- D'un terrain en forte pente : dans ce cas une implantation des annexes* sur l'alignement peut être autorisé ;
- Pour les panneaux photovoltaïques au sol qui alimentent la construction* en électricité ;
- Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité des usagers des voies publiques* et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ou d'aménagement urbain.

Implantation des portails

- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les portails devront être implantés de manière à éviter que les véhicules à l'arrêt pendant l'ouverture du portail ne fassent obstacle à la circulation des piétons et véhicules : le pétitionnaire devra démontrer avoir prévu un recul suffisant pour permettre l'arrêt provisoire du véhicule hors de la chaussée et hors de tout espace de circulation, y compris pistes cyclables et trottoirs.
- Dans les secteurs exposés à un aléa incendie et où la voirie est inférieure à 3 mètres, les portails devront être implantés en recul de 3 mètres de la bande roulement, afin de constituer une aire de croisement ou de retournement.

Marges de recul le long des cours d'eau

- Des reculs différents, à ceux précisés ci-dessous, peuvent être admis ou imposés selon les conclusions d'une étude hydraulique spécifique :
- Marges de recul des constructions* le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon, canaux :
  - **30** mètres à partir de l'axe du Batailler ;
  - **10** mètres à partir de l'axe du Castellan et de la Vieille ;
  - **5** mètres à partir de l'axe des autres cours d'eau, des fonds de vallon ou des canaux ;
  - **2** mètres à partir de l'axe des fossés de colature.
  - En cas d'impossibilité technique, topographique, juridique, dument démontrée, la marge de recul pourra être modifiée. Des reculs différents peuvent être admis ou imposés selon les conclusions d'une étude hydraulique spécifique ou étude géotechnique relative à la stabilité des berges.
- À l'intérieur desdites marges de recul :
  - Toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux ;
  - À l'exception des voiries, des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, et de ceux permettant leur franchissement, toute construction* est interdite y compris les clôtures bâties.
  - Les piscines non couvertes sont autorisées dans la marge de recul* mais doivent respecter un recul de minimum 5 mètres depuis l'axe des cours d'eau, fonds de vallon, canaux ou fossés, sous réserve des circonstances locales.
- En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

Constructions* en sous-sol

- Les constructions* réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
  - De rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
  - De porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité de la nappe phréatique.

- Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions* par rapport aux propriétés* voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions* en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer le sécurité de l'ensemble des fonds voisins.
-

Article DC 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle

Les OAP mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des reculs, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Règles applicables aux constructions* principales :
  - La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée ;
  - Pour les nouvelles constructions*, se référer aux dispositions spécifiques à chacune des zones.
- Règles applicables aux annexes* à la construction* principale :
  - Sauf dispositions spécifiques à chaque zone :
    - Les pool-house, les locaux techniques, les garages, les carports et les abris ~~bois, abris de jardin~~, sont autorisés en limites séparatives*.
    - Les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel* (terrasses situées à moins de 60 cm du terrain naturel) ~~de plain-pied c'est-à-dire n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes)~~ sont autorisés jusqu'en limites séparatives*.
- Implantation des **piscines** :
  - Les plans d'eau des piscines non couvertes et les bassins d'agréments doivent être implantés à une distance minimale de **2 mètres** des limites séparatives*.
- Implantation des **clôtures** :
  - Toute nouvelle construction* ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **2 mètres** de l'axe des ~~ruisseaux~~ cours d'eau et canaux existants ou à créer.
- Règles applicables aux terrains classés U, AU et aux STECAL **bordant une zone agricole** :
  - Toute construction* doit respecter un recul de minimum 4 mètres par rapports aux limites latérales ou de fonds de parcelle bordant une zone agricole (zone A ou ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non.
- Tout panneau photovoltaïque au sol qui alimente la construction* en électricité (en autonomie totale ou partielle) est implanté à **2mètres** minimum des limites séparatives* ou de fond de parcelle, sauf disposition contraire prévue dans chaque zone.

Constructions* en sous-sol

- Les constructions* réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
  - De rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
  - De porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité de la nappe phréatique.

- Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions* par rapport aux propriétés* voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions* en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

Article DC 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière*

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- **Sauf dispositions spécifiques à chaque zone**, la distance entre deux constructions* principales doit :
  - Soit être nulle (constructions* mitoyennes) ;
  - Soit ne pas être inférieure à **4 mètres**.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - Aux annexes*, piscines, terrasses.
  - Dans les cas de restauration* ou d'extension* des constructions préexistantes.

Article DC 9. Volumétrie

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Implantation et volumétrie

- Pour limiter les terrassements, la construction* et son faitage devront s'implanter de préférence parallèlement aux courbes de niveau.
- Selon la topographie du site, la nouvelle construction* doit être de préférence implantée de façon à pouvoir dégager le plus d'espaces verts et non imperméabilisés.
- L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements*.
- Les terrassements seront les plus réduits possibles : la construction* (y compris les annexes*) devra s'adapter à la configuration topographique du terrain. Le pétitionnaire profitera des irrégularités et des dénivelés pour asseoir les niveaux* du bâti et alléger la volumétrie de la construction.
- Les pentes faibles seront privilégiées. Mais en cas de pente forte, les niveaux* de construction* seront décalés ou partiellement superposés, en épousant les ruptures de terrain. Voir schéma ci-après.

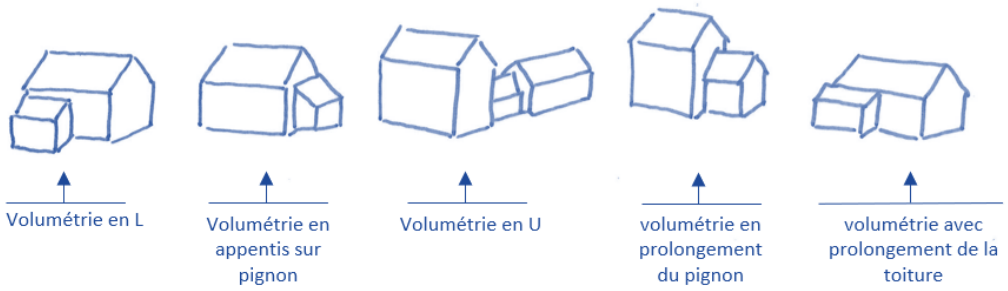
*Exemple d'implantation allégeant la volumétrie de la construction**

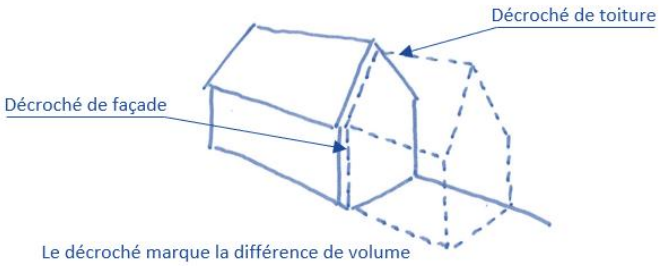


Positionnement et volumétrie des extensions*

- En cas d'extension* dans le prolongement du pignon avec un volume inférieur à la construction* principale : un décroché de façade et un décroché de toiture peuvent être imposés, marquant la différence de volume entre la construction* principale et l'extension*. Ce décroché doit marquer la hiérarchie entre la construction* principale et l'extension*.

Exemples illustratifs





Article DC 10. Hauteur

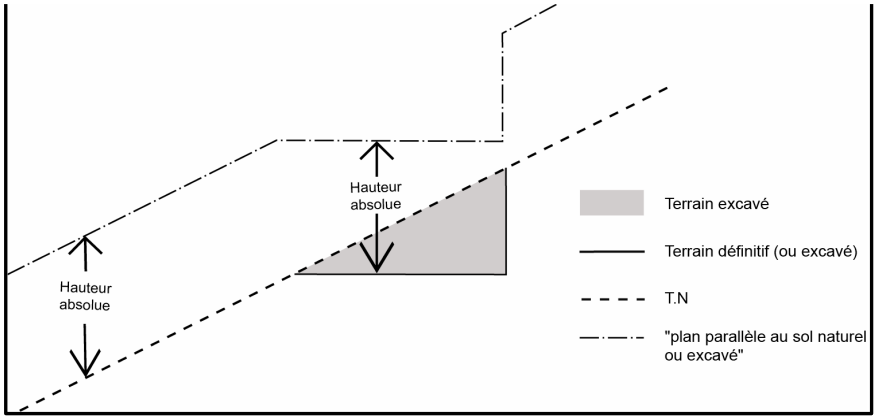
- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.

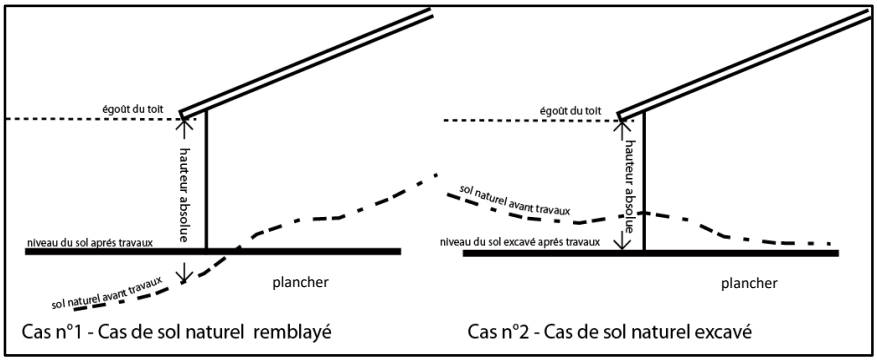
Les calculs de la hauteur

- La hauteur H des constructions* est une hauteur maximale.

Mode de calcul

- Sauf disposition contraire du mode de calcul prévu dans les dispositions propres à chaque zone :
- Tout point de la construction* à l'égout le plus haut du toit, ou au pied de l'acrotère* des toitures terrasses, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé).
- Ainsi, la hauteur maximale **H** est calculée **au moment du dépôt du PC** :
  - Avant travaux, en cas de sol naturel remblayé*.
  - Après travaux, en cas de sol naturel excavé*.

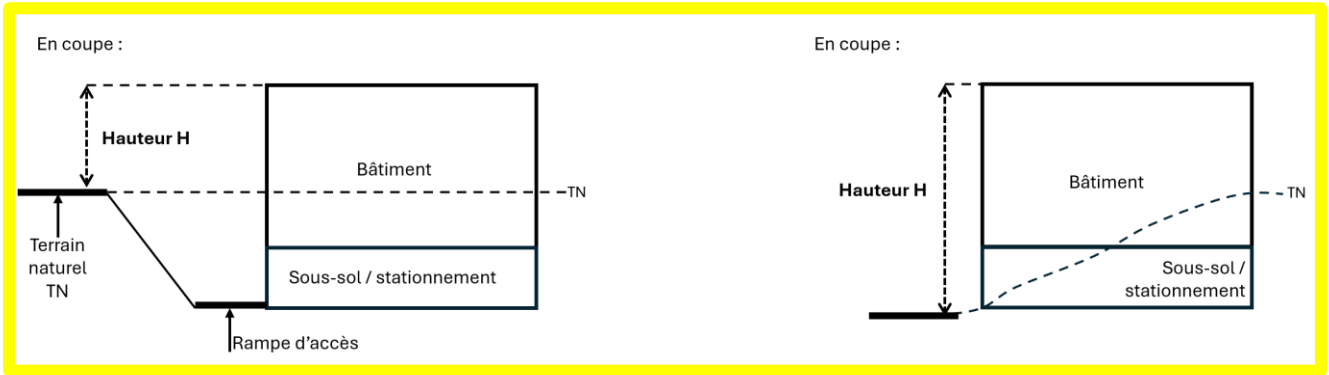




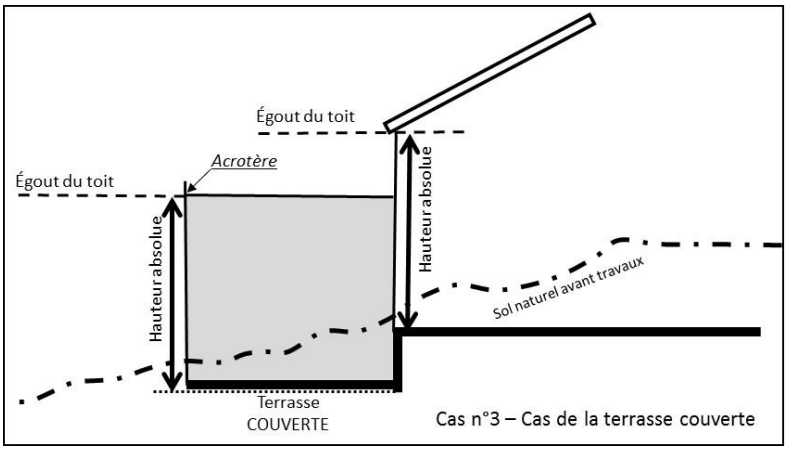
Cas n°1 - Cas de sol naturel remblayé

Cas n°2 - Cas de sol naturel excavé

- Niveau du sol naturel* : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux
- Niveau du sol excavé* : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.
- En cas de création, sous la construction* projetée, de vide sanitaire dûment justifié, la hauteur **H** est majorée d'autant.
- Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la hauteur **H** de la construction* peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de hauteur est au plus égal au rehaussement exigé.
- Dans le cas de constructions* couvrant une terrasse, le calcul de la hauteur doit prendre en compte la hauteur de la terrasse.
- Dans le cas d'un accès à un sous-sol pour le stationnement, le calcul de la hauteur se fait à partir du terrain naturel pour cette façade.



- En toutes zones, des adaptations sont autorisées en cas d'impossibilité technique ou selon la teneur du projet.



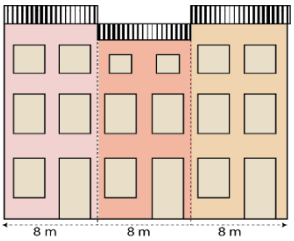
- ~~Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques*, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être intégrés dans la toiture pour limiter leur impact visuel, sauf disposition prévue dans les dispositions spécifiques de chaque zone.~~
- Dans le cas de reconstruction d'un bâtiment* préexistant, et légalement autorisé, la hauteur doit correspondre
  - Soit au maximum à la hauteur initiale du bâtiment* si celle-ci est supérieure à la hauteur réglementée dans les dispositions spécifiques à chaque zone,
  - Soit à la hauteur réglementée dans les dispositions spécifiques de chaque zone.

Calcul de la hauteur en cas de mitoyenneté

- La hauteur maximale correspond à la hauteur voisine, calculée à l'égout du toit, +/- 1 mètre.
- Le rehaussement de 1 m n'est autorisé qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

Hauteur cadencée

- En cas d'opération d'ensemble* et dans les îlots des OAP, il est préconisé de cadencer la hauteur, par tranches de **4 à 15 mètres** de linéaire de façade et différenciées dans leur hauteur par des variations altimétriques allant de 30 cm à 1,00 mètre.



Croquis de la hauteur cadencée : exemple des variations de hauteur tous les 8 m

Dérogation aux règles de hauteur (articles L152-5-2 et R152-5-2 du code de l'urbanisme)

- En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions* faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction*.
- La mise en œuvre de cette dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction* autorisée par les dispositions spécifiques de chaque zone du règlement du PLU. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

Hauteur maximale des annexes* aux habitations dont garages et abris ~~de jardins~~ (à l'égout du toit)

- La hauteur autorisée maximale des annexes* (abris ~~bois~~, ~~abris de jardin~~, carports, local technique, garage, pool house…) est de **4 mètres**, sauf indication contraire prévue dans chaque zone.
- La hauteur est limitée à **3 mètres** en limites séparatives*, sauf disposition contraire prévue dans la zone.

Hauteur maximale des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à **1,80 mètres,** sauf dispositions contraires prévues dans chaque zone.
- En cas de construction* autorisée de mur bahut, ce dernier ne peut excéder **0,50 mètre** de haut.

Hauteur maximale des mâts d'éclairage privés

- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée, en dehors de l'éclairage le long des voies, est de **5 mètres.**

Hauteur maximale des restanques ou murs de soutènement

- La hauteur des restanques ou murs de soutènement est, de préférence, de **2 mètres** maximum, sauf raison technique justifiée.

Périmètre de hauteur différenciée

- Les documents graphiques du PLU identifient des périmètres en zones U où la hauteur maximale est règlementée sur le plan de zonage.

Intitulé	*Exemple de r eprésentation graphique (ici exemple à 4,5 m)*
Périmètre de hauteur différenciée - article L151-18 du code de l'urbanisme	

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions communes à toutes les zones

⌖ *Les OAP thématiques, mettant en valeur les continuités écologiques, et traitant de la prise en compte du risque incendie, peuvent interdire, limiter ou imposer certains dispositifs architecturaux, il est impératif de s'y reporter (pièce 3.1 du PLU).*

- Si la construction* est située dans un périmètre de Monument Historique ou un périmètre de Site Inscrit (liste exhaustive à l'article DG16) l'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (**ABF**) est imposé.
- Les constructions* doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions* avoisinantes.
- Les constructions* ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives urbaines.
- Ces constructions* et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, et en application de l'article **R111-27** du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 monumentales.* »

- Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions* se fera parallèlement aux restanques. Ces dernières devront être préservées ou, par exception, reconstituées avec les pierres du site.
- Les articles suivants (dispositions communes DC11 à DC19), ne sont pas applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf si le règlement en dispose autrement.

Article DC 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- Sauf dispositions contraires indiquées dans chaque zone, les toitures sont simples, à plusieurs pentes, sauf en cas d'extension*. Le pan le plus long doit être implanté parallèlement à la topographie. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions* avoisinantes, comprise entre 28% et 35%.
- Les toitures en pente sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal ou romanes emboîtantes, de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieillies et de teintes variées). Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites. La toiture sera alors réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.

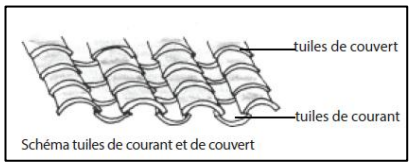


Schéma tuiles de courant et de couvert

- Les couleurs vives orangées, rouges sont interdites.
- Les toitures des annexes* peuvent être en imitation tuile, bois, résine ou métal.
- Les gouttières devront être d'aspect « zinc » ou de coloris beige.

Faîtage

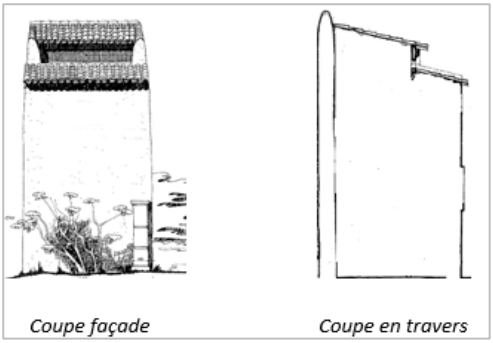
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture.

Ouverture en toiture et débords de toiture

- Ouvertures autorisées en toiture

Sèches Figues : la toiture est conservée, la terrasse est à l'abri de la pluie

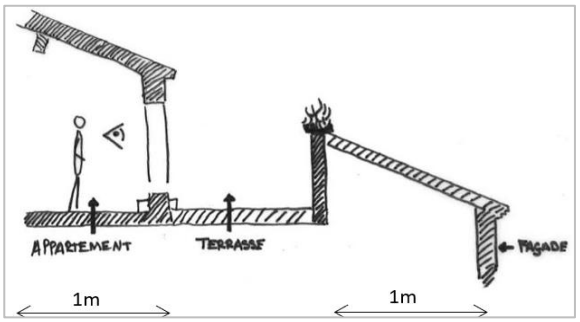
- Les Sèches Figues : Ils sont autorisés en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait par rapport au nu de la façade (*cf. schéma)* :

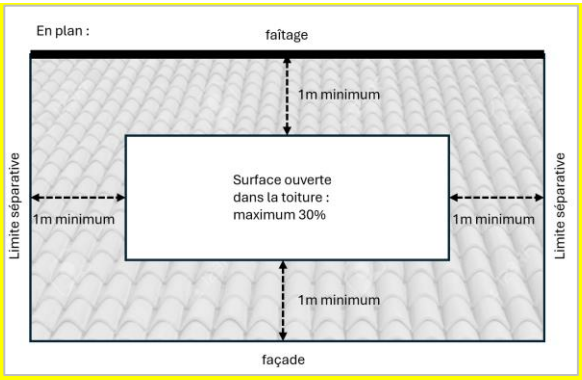

Coupe façade *Coupe en travers*

Souleillados : une partie est détoiturée pour laisser place à la terrasse

- Les « souleillados » : Ils sont autorisés pour favoriser l'ensoleillement, notamment dans les bâtiments* anciens et pour inciter à la réhabilitation*.
- Les souleillados sont autorisés s'ils sont inclus dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage.
- La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus de 30% de la surface du versant de toiture concerné.
- Les Souleillados doivent être à minimum 1 m des limites séparatives*.
- *(cf. schéma)* :

En coupe :





- Les ouvertures de type « velux » sont autorisées en toiture.
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués :
  - soit par une corniche,
  - soit par des génoises où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation,
  - soit par un avant-toit de type casquette, destiné à protéger du rayonnement solaire estival, et uniquement dans le cadre d'une architecture contemporaine.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépi de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture. Le débord sera de 45 cm ~~minimum~~ maximum (3 rangs de génoise) par rapport au nu de la façade.
- Les débords de la toiture doivent être obligatoirement accompagnés par une gouttière si aucun autre dispositif n'est prévu (2 rangs de génoises…).

- Les débords, génoises, gouttières sont à exclure du calcul d'emprise au sol, excepté en cas de casquette supérieure à 1,50 m de profondeur :

En coupe :



- Toitures terrasses :
  - Sauf dispositions contraires prévues dans les zones, les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère* garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. A défaut l'article R111-27 du code de l'urbanisme s'appliquera.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions* à destination d'équipements collectifs ou nécessaires aux services publics*. Voir les dispositions spécifiques à chacune des zones, pour les constructions* ayant d'autres destinations*.
- Pour lutter contre la prolifération du moustique Tigre sur les dispositifs pouvant retenir les eaux pluviales il est imposé une planéité ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluviales pour les toitures terrasses avec des pissettes en un point bas au ras du sol.

Garde-corps

- Les balustres en guise de garde-corps sont interdits.

Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires

- Sauf dispositions contraires prévues dans les zones, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées tel que prévu à l'article DC2, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures…). Les surimpositions en toiture sont également autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction* ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes*, les toitures basses ou les auvents.
- Cas des toitures terrasses : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés.
- Cas des toitures pentues : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture : ils seront soit intégrés à la toiture, soit installés en surimposition de 15 cm parallèlement à la toiture.
- ~~Ces installations doivent faire l'objet d'un photomontage lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (pièce n°6 de la demande).~~ Il est conseillé d'utiliser un photomontage lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour apprécier leur intégration.

Illustrations des installations photovoltaïques interdites ou autorisées en cas de toitures pentues



Interdit



Autorisé



Autorisé



Autorisé

- Tous les dispositifs installés en toiture (édicules techniques*, dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) doivent être posés ou intégrés dans la toiture pour limiter leur impact visuel, sauf disposition prévue dans les dispositions spécifiques de chaque zone.

Article DC 12. Façades

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Enduits

- Les enduits de façades doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée). Selon les zones, la chaux peut être imposée (voir les dispositions spécifiques propres à chaque zone).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- 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.

Revêtements

- Sauf dispositions contraires indiquées dans chaque zone : sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- Dans une logique de développement durable, le bois, le verre ou le métal, peuvent être admis en façades.

Exemples illustratifs d'extensions d'habitations, respectant une hiérarchie secondaire au volume principal, et présentant un aspect verre ou métal en façade :*




Couleurs

Cf. Palette chromatique disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) chapitre 8.2

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions* avoisinantes et doit respecter la palette de couleurs consultable en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) au chapitre 8.2.
- Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués :
  - Alterner les couleurs entre constructions* principales,
  - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
  - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments* principaux voisins ou face à face,
  - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- L'aspect extérieur des annexes* ~~(garages, cuisines d'été, abris piscine…)~~ doit s'harmoniser avec la construction* principale : même matériaux, coloris identique.
- L'aspect extérieur des abris ~~de jardin~~ et des locaux techniques devra s'intégrer dans l'environnement (teinte bois, plantations aux abords, …).
- Les murs « pignon »* et les retours de façade* sont traités en harmonie avec les autres façades.
- Les constructions à destination* d'activités économiques peuvent faire l'objet d'exception.

Article DC 13. Éléments et ouvrages en saillie

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- D'une manière générale, 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.

Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont interdites.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.
- Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit, ni être installées à l'égout du toit.
- Leur implantation en pied de cheminée est à favoriser. Elles seront impérativement :
  - plates et compactes,
  - translucides ou peintes dans le ton des matériaux avoisinants,
  - et disposer d'une superficie inférieure à 1600 cm².



Appareils de climatisation, d'extraction d'air et autres éléments techniques et réseaux

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Leur implantation en façade sur rue pourra être autorisée, à la condition de ne pas être en saillie sur la façade: les blocs extérieurs doivent être encastrés dans le mur et dissimulés derrière des dispositifs architecturaux (en imposte ou en allège) afin d'être invisibles depuis les espaces publics.
- En cas d'impossibilité d'encastrer les climatiseurs ou les pompes à chaleur…. Ceux-ci seront installés dans les combles, ou derrière une enseigne commerciale, ou bien dissimulés derrière des dispositifs architecturaux. Les nuisances sonores liées à la soufflerie des climatiseurs et pompes à chaleur devront être les plus réduites possibles.

Exemples d'intégration dans la façade des appareils de climatisation depuis l'espace public







Exemples de dissimulation autorisée des appareils de climatisation et pompes à chaleur







- Le raccordement des écoulements des climatiseurs ne pourra pas être réalisé directement sur la voie publique*.

- Tous les éléments techniques nouveaux (coffre de pompe à chaleur, armoire électrique, coffre de stores, câblages, etc…) doivent être encastrés dans les murs ou dissimulés par des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis la voie publique*.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur, ainsi que les parcours des câbles et les cheminements de goulottes extérieures visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :
  - Soit en étant intégrés dans la façade (dans la maçonnerie),
  - Soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public,
  - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue. Toute disposition sera prise pour éviter la vue sur les appareils et éviter les nuisances sonores.
- En cas d'impossibilité technique dument démontrée, les blocs pourront être visibles depuis le domaine public sous réserve de la mise en place d'un dispositif architectural permettant une bonne intégration tant au niveau des couleurs que des matériaux, et que ces derniers n'entravent pas la bonne circulation des piétons, des PMR et des véhicules.

Souches de cheminées et d'ascenseurs

- 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 souches d'ascenseur doivent être simples, recouvertes du même enduit que les façades, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Article DC 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

- En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), les dispositions du Règlement National de Publicité (RNP) s'appliquent, conformément aux articles L581-1 et suivants et aux articles R-581-1 et suivants du code de l'environnement.
- Sauf dispositions contraires prévues dans chaque zone :
  - Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.
  - Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau* du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
  - Des adaptations sont autorisées en cas d'impossibilité technique ou bien selon la teneur du projet.
- Un dépôt de déclaration d'enseigne est nécessaire.

Article DC 15. Ouvertures

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Fenêtres et volets

- Sont autorisés les volets persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre).
- Sauf indications contraires, les volets roulants sont autorisés sous conditions :
  - que les coffres des volets ne soient pas en saillie.
  - qu'ils ne soient pas de couleur blanche.

- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer de préférence à l'intérieur des locaux commerciaux.
- Les volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisés à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

Couleurs

Cf. Palette chromatique disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) au chapitre 8.2

- Portes, volets et fenêtres peuvent êtres peints de couleurs différentes.
- Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres.

Encadrements des fenêtres et volets

- Conserver ou restaurer les impostes avec moulure à entablement en partie haute quand elles existent.
- Conserver ou restaurer les encadrements de baies s'ils existent. Ils sont soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural.
- Conserver ou restaurer les feuillures pour les contrevents, si elles existent.
- Pour les appuis des baies : conserver ou restaurer les appuis.

Portes

Encadrements des portes

- Les portes anciennes et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservés.
- Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.

Volets et fermeture des portes

- Les ouvertures de vantaux des portes sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.

Seuils des portes

- Les seuils et les emmarchements en pierre (notamment calcaire) seront conservés et restaurés.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

Menuiseries des portes de garages et de remises

- Les portes de garage seront pleines.
- En cas de changement de destination*, l'encadrement des portes de remises ou de fermes devra être conservé.

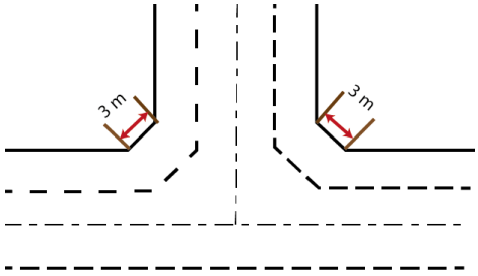
Article DC 16. Clôtures, murs de soutènement

Les OAP mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives au clôtures, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- La hauteur maximale des clôtures est règlementée à **l'article DC10.**
- 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 clôtures situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile peuvent comporter, au droit de l'alignement de la voie, un pan coupé à 45° d'une longueur de 3 mètres minimum installé perpendiculairement par rapport à la bissectrice de l'angle (ou une courbe inscrite dans ce pan coupé).

Croquis du pan coupé

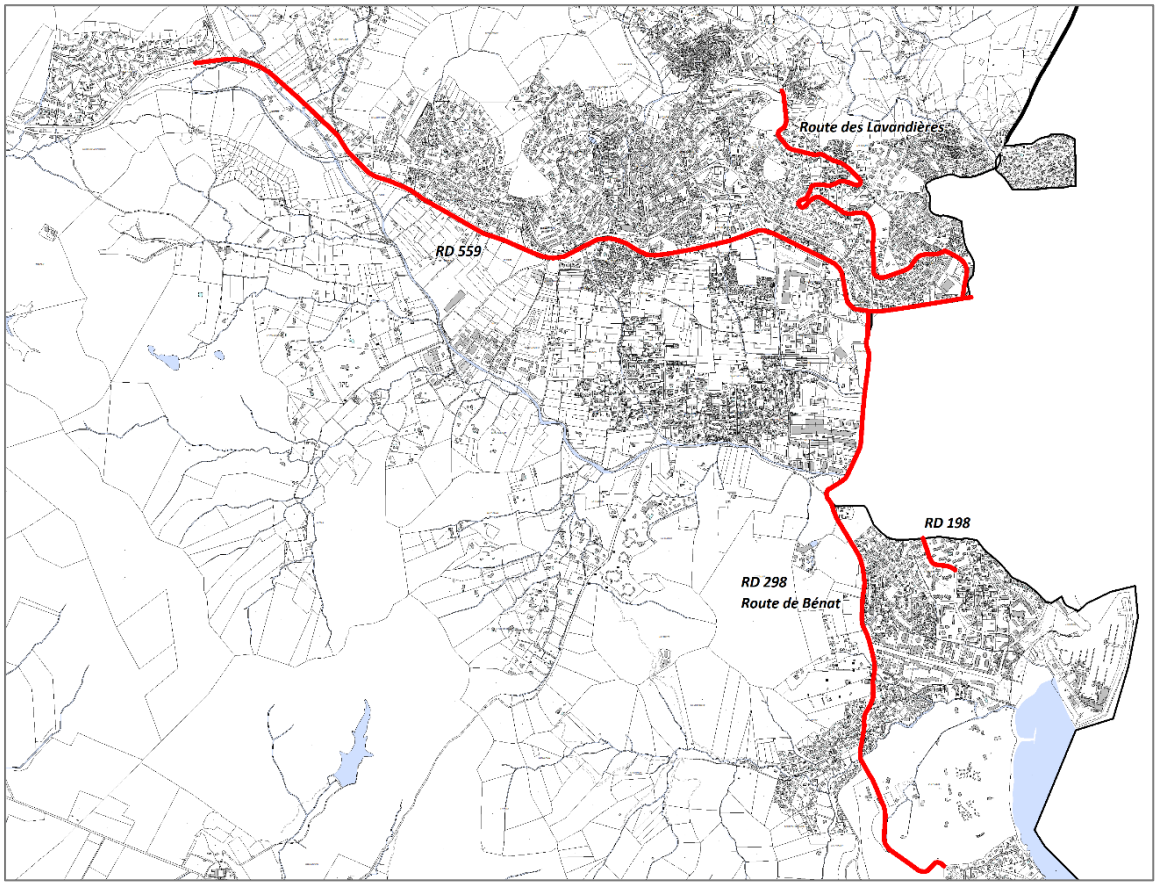


- Les clôtures doivent être <u>hydrauliquement perméables</u> en toutes zones : elles doivent être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales* (transparence hydraulique). Les grillages doivent être composés d'une maille suffisamment large (exemple : 15 cm) et les murs et les murets doivent comporter des césures* ou des ouvertures à leur pied d'une hauteur minimale de 10 cm.
- Sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones, les clôtures doivent être <u>écologiquement perméables</u> afin de favoriser les déplacements de la petite faune (transparence écologique).
- Les clôtures respecteront un recul de :
  - 3 mètres minimum vis-à-vis des berges des ruisseaux et cours d'eau.
  - 2 mètres minimum vis-à-vis de la crête des principaux fossés pluviaux sauf s'ils longent une voie.
- Les murs constitutifs des clôtures, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction* principale, sauf s'ils sont en pierres.
- <u>Sont autorisées,</u> sauf disposition contraire précisée dans le règlement spécifique des zones :
  - Les murs pleins, enduits, en agglo, ou en pierres naturelles, en limite de la RD98 et situés en dehors des zones A et N.
  - Les clôtures constituées de haies vives. (pour éviter les espèces allergènes : consulter le site vegetation-en-ville.org)
  - Les clôtures grillagées, doublées ou non de lamelles occultantes, ou d'une haie vive.
  - Les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur de **0,50 mètre** maximum, enduit ou en pierre naturelle, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage : la hauteur totale devra respecter la hauteur indiquée à l'article DC10 ;
  - La reconstruction de murs existants.
  - Les clôtures en lames persiennées (non pleines, non occultantes) de coloris bois ou gris, coté voirie et espaces publics. Elles pourront être occultantes en limites séparatives*.
- <u>Sont interdits</u> en toutes zones :
  - Les bâches, claustras, brises vues, exceptés les imitations « végétal ».
  - Les clôtures en bois ou d'aspect bois (types ganivelles et claustras de bois).
  - Les panneaux métalliques ou en béton moulés décoratifs*.

Clôtures anti-bruit

- Les clôtures anti-bruit sont autorisées uniquement en bordure de :
  - la route de Lavandières,
  - la RD559,
  - la RD198 (de la limite du Lavandou au Boulevard de la Plage),
  - la RD298 (Route de Bénat).
- L'écran végétal est alors imposé côté voirie.
- Les clôtures anti-bruit sont limitées à **2 mètres** de hauteur.

Localisation des voies où sont autorisées les clôtures anti bruit



Portail

- Les portails doivent être simples (à deux vantaux ou portail coulissant), en adéquation avec la clôture.
- Les reculs imposés à l'article DC6 devront être respectés, sauf contrainte dument justifiée.

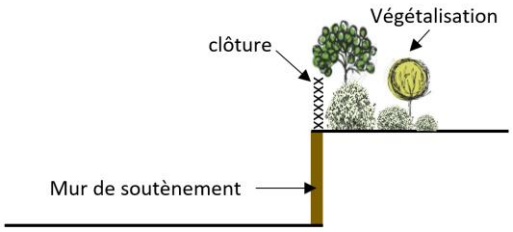
Coffrets de compteurs, boîtes aux lettres encastrés dans la clôture

- 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.
- Il est demandé de prendre contact avec la Commune afin d'établir l'adressage du terrain respectant la règlementation en vigueur.

Murs de soutènement

- Les murs de soutènement et talus seront réalisés en pierres locales appareillées ou recevront un enduit teinté dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou un badigeon de couleur choisi dans la palette de couleur (cahier de prescriptions architecturales en annexes du règlement, pièce 4.1.2, chapitre 8.2), le blanc étant interdit en grande surface. La hauteur des murs de soutènement est règlementée à **l'article DC10**. Les murs de soutènement préexistants de plus 2 mètres de hauteur seront végétalisés. Les murs en enrochements cyclopéens sont interdits dans les sites classés et inscrits. Toutefois, exclusivement dans la zone A, cette disposition ne fait pas obstacle au maintien ou à la reconstitution des anciennes terrasses, ou à la création de nouvelles terrasses lorsque la déclivité du sol les rend indispensables à la mise en culture.

Croquis des clôtures autorisées en cas de mur de soutènement



Article DC 17. Coefficient de jardins

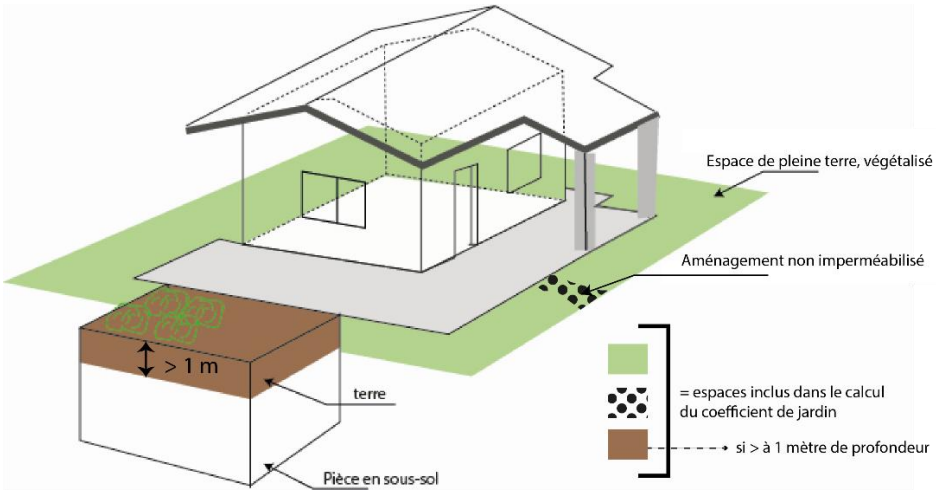
Les OAP mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives aux espaces non bâtis et aux jardins, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Définition du coefficient de jardin

- Un coefficient de jardin est appliqué dans plusieurs zones du PLU :
  - Définition du coefficient de jardin : proportion de surfaces libres et non imperméabilisées*, permettant l'infiltration pluviale et favorables à la nature en ville.
  - Il s'agit de la partie d'une unité foncière* ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction*, soit par un aménagement en sous-sol situé à moins d'1 mètre de la surface (la profondeur de 1 mètre peut être réduite si impossibilité technique dûment démontrée.)

Schéma concept du coefficient de jardin



Prescriptions

- Ces espaces peuvent être éco-aménagés ou faire l'objet d'un aménagement à dominantes végétale en pleine terre.
- Y sont autorisés :
  - Les aires de jeux.
  - Les terrasses de bois permettant l'infiltration des eaux pluviales*.
  - Les cheminements piétons constitués de matériaux perméables.
  - Les voies d'accès constituées :
    - ✶ Soit avec uniquement 2 bandes de roulement imperméables d'une largeur de 50 cm chacune.
    - ✶ Soit constituées de matériaux perméables.

- Le stationnement non imperméabilisé* des véhicules.
- Les bassins de rétention paysagers.
- Les systèmes de compensation à l'imperméabilisation.

- Ces espaces doivent impérativement comporter **50% minimum d'espaces verts plantés**, en pleine terre végétale ou en relation directe avec les strates du sol naturel* : La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel*. La pleine terre est associée à une épaisseur supérieure à 1 mètre.
  - ~~Si l'épaisseur d'1 m ne peut pas être respectée, le coefficient de jardin est majoré de 10% supplémentaire (10% à ajouter au % prévu dans les articles 17 de chaque zone).~~

Article DC 18. Traitement paysager des espaces libres

Les OAP mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives aux espaces non bâtis et aux jardins, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Il doit être aménagé une aire de jeux sur les terrains occupés par 10 logements ou plus à raison de 5 m²/logement. L'aire de jeux est autorisée dans le coefficient de jardin.
- Végétation à favoriser dans les espaces libres de toutes constructions*, les espaces de coefficient de jardins, ET les espaces verts à protéger :
  - Ces espaces doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés* permettant l'infiltration des eaux pluviales*.
  - Ils doivent être plantés avec des espèces adaptées au climat méditerranéen* (voir liste dans les OAP) et en harmonie avec le paysage végétal environnant (dans un but de respect des sites, des couleurs, de la typologie végétale) et entretenues.
  - Il est fortement conseillé de les aménager en jardins secs, afin d'économiser les ressources en eau, composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat xérothermique (grande sécheresse estivale).
  - Au moins **70%** des espèces végétales devront être mellifères : amandiers, caroubier, laurier sauce, laurier rose, gattilier, bougainvillier, bruyère arborescente, arbousier, myrte commun, Cistes, romarin, thym, lavandes sauvages, sarriette, sauge sclarée…
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir listes dans les annexes pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 6).
  - Les haies végétales ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Tout arbre doit être planté en pleine terre (épaisseur du sol de minimum 1 mètre) de façon à lui permettre un développement racinaire optimal.
  - Tout arbre à hautes tiges abattu doit être remplacé par la plantation d'une espèce adaptée au climat méditerranéen, également à hautes tiges.
  - Pour éviter les espèces allergènes : consulter le site vegetation-en-ville.org
- Aménagement végétal à réaliser, sans concurrence avec la défense incendie et le maintien de l'état débroussaillé autour des constructions* :
  - Les délaissés devront impérativement être plantés.
  - Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (voir l'arrêté figurant en pièce 4.12 du PLU).
  - Des espaces « tampons », haies anti dérive ou clôture végétalisée composée d'arbustes ou d'arbres de moyenne ou haute tige, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation* et extension* d'habitation, voisines d'une parcelle classés en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives* et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme. (Voir l'arrêté en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 5).

Gestion du pluvial

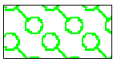
- Les systèmes de rétention des eaux de pluies sont autorisés dans les espaces libres, les jardins et les espaces verts à protéger : Un traitement paysager, avec plantations buissonnantes, des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuent à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées…).
- Pour lutter contre la prolifération du moustique Tigre sur les dispositifs pouvant retenir les eaux pluviales il est imposé un délai court de vidange pour les bassins de rétention.
- Les espaces dédiés aux cheminements piétons ou doux sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage ; ils devront assurer une perméabilité hydraulique.
- Les affouillements et/ou les exhaussements du sol* non liés à l'exploitation agricole ou forestière ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère et qu'ils n'entrainent pas une augmentation des phénomènes de ruissellement.

Parcs de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 100m² ; ceux-ci doivent :

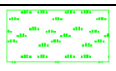
- Soit être traités avec des plantations à raison d'un ratio d'un arbre (espèce méditerranéenne formant ombrage) pour quatre emplacements de voitures. Le tracé des plantations :
  - peut être regroupé ou dispersé sur l'ensemble du parc de stationnement ;
  - ne doit pas gêner l'implantation des ombrières photovoltaïques ;
  - devra être ondulant et si possible non linéaire.
- Soit comporter des ombrières photovoltaïques.
- Calcul des 100m² pour les parcs de stationnement : les voies internes de dégagement sont comprises dans le calcul des 100m².

Prescriptions graphiques règlementaires

- Les espaces indiqués comme « *Espaces Boisés Classés* » sont reportés aux documents graphiques (pièces 4.2. du PLU) et sont également règlementés dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3. du PLU). L'arrêté préfectoral portant dispense de DP en EBC figure dans les annexes au règlement (pièce 4.1.2 du PLU).

Intitulé	*Représentation graphique*
Espaces Boisés Classés (EBC) : boisements surfaciques	

- Les espaces indiqués comme « *Structure paysagère à protéger »* sont reportés aux documents graphiques (pièces 4.2. du PLU) et sont également règlementés dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3. du PLU).

Intitulé	*Représentation graphique*
Structures paysagères à protéger, espaces verts à protéger (EVP) : à créer ou à conserver*	

- Les espaces « *Structure paysagère à protéger »* représentent des secteurs végétalisés, ou à végétaliser, qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer la qualité paysagère au sein des espaces bâtis.
  - Prescriptions :
    - Un maximum de **15%** de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture, carport, garage, aménagement ou restauration des restanques …) ou être concerné par l'emprise d'une construction si des contraintes techniques, architecturales, topographiques ou juridiques l'imposent.
    - Au moins **85 %** de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
    - Tout sujet végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
    - En cas d'EVP concernant des arbres de haute tige, la construction d'un carport est autorisé à condition de conserver les arbres existants ;

- ✶ Un arbre de haute tige* disposant d'un fut de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche entamée de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;

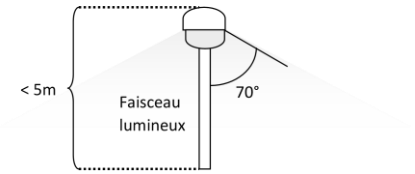
- Y sont autorisés :
  - ✶ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
  - ✶ Les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publiques.
  - ✶ Les installations démontables ou ponctuelles et le stationnement non imperméabilisé*.
  - ✶ Les aménagements liés aux PMR.
- Les prescriptions s'appliquant aux EVP* ne font pas obstacle à l'application de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 sur le débroussaillement.

Article DC 19. Éclairages

Les OAP mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives à l'éclairage, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

- Article non réglementé pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.
- La hauteur maximale des éclairages est règlementée à l'article DC10.
- Seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation du projet.
- L'éclairage orienté vers les milieux marins est interdit.
- Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale. L'éclairage vers le haut est proscrit.

Schéma d'un éclairage type : mat <5m et faisceau lumineux à 70°



- Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions*), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs ou à minuteurs sont à privilégier.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment* à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune) et une efficacité lumineuse ≥ 70 watt soit 700 à 1000 lumens.
- L'installation des éclairages est à privilégier sur les façades des bâtiments* et non sur des mats à l'écart des bâtiments*.
- Éviter la pose de luminaires en console sur façades habitées, à proximité des fenêtres, notamment quand celles-ci sont équipées de volets persiennés.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article DC 20. Stationnement des véhicules motorisés

Les OAP mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives au stationnement des véhicules, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

Localisation de l'aire de stationnement

- En application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Dérogation en cas de dispositif de recharge électrique

- En application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage ». En conséquence, il est conseillé de fournir :
  - Plan de masse : localisation des places concernées, emplacement des bornes électriques, identification des places en autopartage.
  - Notice : préciser le principe d'autopartage, nombre de véhicules concernés, mode de gestion, indiquer le calcul règlementaire initial et la réduction appliquée.
  - Engagement du pétitionnaire, convention avec un opérateur d'autopartage, règlement de copropriété, cahier des charges de gestion…

Dispositions applicables

Toutes zones sauf Uap

- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions* et installations nouvelles (y compris les accès et dégagements) doit être assuré en dehors des voies publiques* et sur le terrain d'assiette du projet, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service), excepté pour les projets communaux et d'utilité publique.
- 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.
- Les espaces dédiés au stationnement extérieurs sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Caractéristiques techniques des stationnements :
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² pour les parkings collectifs, (y compris les accès et dégagements) pour les 4 roues. Une place doit à minima correspondre à 2,5 x 5 m.
  - La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 3,5 m² (y compris les accès et dégagements) pour les 2 roues motorisés.

- ***Indication*** : Une place de livraison correspond environ à deux emplacements de stationnement pour les 4 roues (y compris les accès et dégagements).

Nombres de places de stationnement pour véhicules motorisés 4 roues

Toutes zones sauf Uap

- La norme applicable aux destinations non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces destinations sont le plus directement assimilables.
- Selon le projet il pourra être exigé, ou accepté, d'autres dispositions plus adaptées au fonctionnement de l'établissement concerné.
- Les terrains provenant d'une division doivent disposer de places de stationnement correspondant au minimum aux normes de stationnement prévues par l'article DC20.
- Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement exigibles donne un nombre décimal, celui-ci est obligatoirement arrondi à l'unité supérieure (par exemple : un calcul donnant 2,1 ou 2,3 places impose la réalisation de 3 places).

*Destination habitation**

- Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- Pour les nouveaux logements :
  - **Individuels : 2 places** de stationnement 4 roues motorisées par logement**.**
  - **Collectifs** : **3 places** de stationnement 4 roues motorisées par logement**.**
    - En cas de logements collectifs : Le nombre de places de stationnement, dédiées aux 2 roues motorisées, devra correspondre à 10% du nombre de places dédiées aux 4 roues motorisées.
  - En outre, pour les opérations comportant plus de 5 logements : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements. Cette disposition ne s'applique pas pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.
  - En cas d'immeuble collectif, les places de stationnement doivent préférentiellement être réalisées soit en sous-sol des constructions*, soit en rez-de-chaussée des constructions* s'il n'est pas prévu l'installation de commerces, service ou autre activité, soit en parking silo.
- Pour les constructions* de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement. (L151-35 CU)
- Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les constructions* comportant un logement de fonction, 1 place de stationnement supplémentaire est exigée.
- Les places commandées ou en enfilades sont interdites.
- Les aires de manœuvres sont impérativement situées sur le terrain d'assiette du projet.

*Destination hébergement**

- 1 place de stationnement pour 2 hébergements (équipement d'accueil des personnes âgées, résidences seniors…)

*Destination commerces**

- Commerce : 1 place par tranche entamée de **20 m²** de surface de plancher.
- 1 place livraison si la SDP du local commercial, ou de l'ensemble commercial, est > à 300 m².

*Destination bureau et services du secteur tertiaire**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher*.

*Destination artisanat, industrie**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher*.
- 1 place livraison si la SDP est > à 100 m² ou 250m²

*Destination entrepôt**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de **50 m²** de surface de plancher*.

*Destination hébergement hôtelier**

- 0,75 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par exploitant.

*Destination équipements d'intérêt collectif et service public**

- 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.

Article DC 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Toutes zones sauf Uap

- Le stationnement des 2 roues doit être assuré en dehors des voies publiques* et sur le terrain d'assiette du projet.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 0,75 m² pour un vélo.
- Les espaces de stationnement 2 roues doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Stationnement des engins à deux roues :
  - Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement exigibles donne un nombre décimal, celui-ci est obligatoirement arrondi à l'unité supérieure (par exemple : un calcul donnant 2,1 ou 2,3 places impose la réalisation de 3 places).
  - Pour les constructions* à destination d'habitation* (règles cumulatives) :
    - 1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.
    - 2 places par logement à partir de 3 pièces principales.
    - 1 place pour 60m² de surface de plancher*.
  - Pour les établissements d'enseignement : 15m² de surface de stationnement par classe.
  - Pour les constructions* à destination commerciale, de bureaux et les équipements collectifs* : 5 places pour 100m² de surface de plancher entamée.

Article DC 22. Accès

Accès automobile

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée*, soit direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude aménagée sur fonds voisin.
- Les accès sur voies publiques* doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique* conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
- 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.
  - Si une disposition spécifique est prévue à l'article 22 de la zone concernée.
  - Si une orientation est prévue dans les OAP.

- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques* ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, de la voirie et du projet.

Accès aux personnes à mobilité réduite et handicapées physiques

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

Article DC 23. Voirie

Les OAP thématiques traitant de la prise en compte du risque incendie, peuvent imposer certains aménagements de voirie, il est impératif de s'y reporter (pièce 3.1 du PLU).

- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées* dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions* envisagées.
- Voies à double sens : Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées* doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement, sauf disposition contraire prévues chaque zone. Toutefois, des rétrécissements ponctuels limités à minimum **3 mètres** de large sont autorisés si :
  - Les croisements, avec visibilité directe, sont possibles en amont ou en aval.
  - Ou si le projet de construction* est inférieur à 20m² d'emprise au sol*.
- Dans le cas où la largeur de la chaussée est inférieure aux largeurs précisées ci-dessus ou précisées aux articles 23 de chacune des zones, un aménagement (d'une largeur minimale de 2 mètres et d'une longueur minimale de 8 mètres) permettant le croisement des véhicules sera imposé à moins de 50 mètres du terrain support du projet, ou à plus de 50 mètres si la covisibilité directe est dument démontrée.
- Voies en sens unique : les voies à sens unique de circulation doivent avoir une largeur minimale de **3 mètres** de bande roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Voies en impasse :
  - Pour les opérations d'ensemble* (permis d'aménager, collectif…) aucune nouvelle voie en impasse ne sera autorisée, sauf :
    - Si Impossibilité technique dûment démontrée.
    - Si la voie en impasse est directement connectée à une voie cyclable ou un cheminement piéton.

- Pour les constructions nouvelles (les reconstructions, réhabilitations, extensions, ne sont pas concernées) : Les voies en impasse existantes et desservant plus de trois constructions doivent disposer d'une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans le cas où cette impasse ne disposerait pas d'un tel aménagement, une aire de retournement* sera imposée sur le terrain support du projet à partir de 2 constructions principales : projet de construction et construction existante inclus (Voir les exemples d'illustration de l'aire de retournement*, dans le lexique, pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 1).

- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats et des cheminements adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite.
- 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.
- Toute nouvelle voirie (privée ou publique*) doit prévoir des aménagements pour la circulation des piétons et des cycles.
- En cas de création de pistes cyclables sur voie publique et privée* :
  - La largeur minimale des pistes cyclables est de **1,75 mètre** pour une piste cyclable unidirectionnelle.
  - La largeur minimale des pistes cyclables est de **3 mètres** pour une piste cyclable bidirectionnelle.
  - Une largeur minimale de **3,50 mètres** peut être aménagée en cas de création de plantations entre la piste cyclable bidirectionnelle et la chaussée ouverte à la circulation automobile.
  - Une largeur minimale de **5 mètres** en cas de création de piste cyclable avec un cheminement piéton.
  - Des dispositions différentes pourront être proposées sur les routes départementales en cas de contraintes techniques ou liées à la sécurité.

Article DC 24. Eau potable

- En toutes **zones U et AU**, toute construction*, ou installation à destination d'habitation* ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.
- En **zones A ou N, et en STECAL** : Prioritairement, les constructions* doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. L'alimentation en eau potable par une ressource privée (puits, source, forage, etc.) est soumise à déclaration en mairie pour tout usage unifamilial (avec une analyse d'eau conforme si l'eau est destinée à la consommation humaine). Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire, ERP, etc.) l'alimentation en eau potable par une ressource est soumise à autorisation préfectorale.
- 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.
- Les constructions* ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

Article DC 25. Assainissement

Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone

- Toute construction*, ou installation à destination d'habitation* ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

- En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction* et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
  - Dans ce cas le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction* projetée ne peut y être implanté.
  - Toute construction* doit être implantée à plus de **5 mètres** de l'installation d'assainissement non collectif.
  - Une distance minimale de **3 mètres** devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant).
  - Le système d'assainissement non collectif doit être implanté à une distance minimale de **3 mètres** des limites séparatives* et de fond de parcelle.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, ruisseaux, caniveaux et le réseau pluvial est interdite.
- Le raccordement des gouttières au réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Rejets industriels

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

Eaux de vidange des bassins et piscines

- Les eaux de vidange des bassins et piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales*, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore**. Les vidanges de piscine sans neutralisation du chlore sont proscrites**. Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Une fois remplie, il n'est pas conseillé de vider sa piscine. Seul l'appoint en eau est toléré après la saison hivernale.

Article DC 26. Pluvial

Les OAP mettant en valeur les continuités écologiques peuvent imposer des règles relatives à la gestion du pluvial, il est impératif de s'y reporter (pièce 3 du PLU).

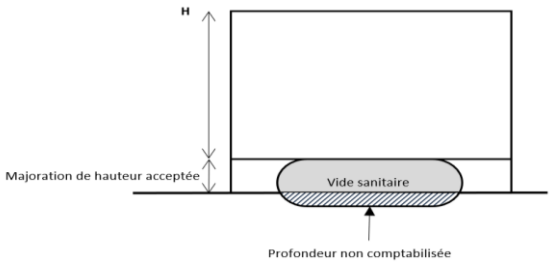
- Un état des surfaces imperméabilisées avant et après réalisation du projet doit être produit.
- Superficie des emprises imperméabilisées à prendre en compte à compter de la date d'approbation du PLU :
  - Pour toute création d'emprise imperméabilisée inférieure à **30 m²** : seule la gestion des eaux de pluie liées à cette nouvelle emprise est à effectuer, sans tenir compte des emprises préexistantes.
  - Pour toute création d'emprise imperméabilisée supérieure à **30 m²** : la gestion des eaux de pluie liées à l'ensemble de l'emprise est à effectuer (emprise initiale et extension* comprise).
- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.
- Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures*), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière*, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Les aménagements n'ayant aucune incidence nouvelle sur l'imperméabilisation du sol seront dispensés de toutes mesures compensatoires.
- L'aménagement devra comporter :
  - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, …),
  - un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière*,
  - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux pouvant recevoir les rejets issus des régulations, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
  - Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis d'aménager devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.
  - Le maître d'ouvrage sera tenu à l'obligation de bon fonctionnement des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation).
- Ainsi :
  - L'évacuation des eaux pluviales* dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
  - Les eaux pluviales*, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être :
    - collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet,
    - ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière* par un dispositif de dimensionnement approprié Les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. **Le ratio de compensation est de 100 litres par m² imperméabilisé, correspondant à la doctrine MISEN du Var (**Mission Inter-service de l'eau et de la Nature du département). L'intégralité de la doctrine figure au chapitre 7 des Annexes au Règlement, pièce 4.1.2 du PLU.
    - A défaut d'une étude pluviale spécifique au terrain, le calcul à appliquer pour la définition du volume de rétention est le suivant :

      (Surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m3
    - L'orifice de fuite du système de rétention sera de 60 mm.
    - Les eaux correspondant au débit excédentaire doivent être maintenues sur le terrain support du projet avec un épandage sur place pour infiltration diffuse sur la parcelle, ou infiltration par puits, tranchées…. Ou stockées temporairement dans une citerne ou un bassin de rétention avec une vidange lente vers le réseau public d'eaux pluviales*.

- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales* et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

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

Exemple illustratif



Article DC 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Sauf dispositions contraires écrites dans le règlement propre à la zone

- Toute construction* doit être raccordée aux lignes de distribution d'énergie électrique, sauf en cas de production autonome d'électricité techniquement démontrée.
- Pour toute construction* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés 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.
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction* neuve adjacente à un bâtiment* existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie de la clôture (mur ou mur-bahut) ou dans les façades lorsque celles-ci sont situées à l'alignement.
- Les constructions* nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.
- Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction* à destination d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment* les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

En application de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

- Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m² doivent être équipés sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas d'installations d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.

- En outre, sont notamment exclus de cette obligation les parcs de stationnement extérieurs lorsque des contraintes techniques, de sécurité et environnementales ne permettent pas l'installation des dispositifs.
- Certains bâtiments ou parties de bâtiments doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant pas à l'eau potable, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.
- Sont notamment concernées par cette obligation :
  - Les constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de **500 m² d'emprise au sol.**
  - Les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de **1 000 m² d'emprise au sol**.
  - Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés ci-avant, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
  - Les extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de **500 m²,** pour les bâtiments mentionnés au 1°, et de plus de **1 000 m²,** pour les bâtiments mentionnés au 2, ainsi qu'aux aires de stationnement associées précitées lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires.
- Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.
- Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

Règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

- Le PLU fait application des articles L121-17 et L121-25 du CU et autorise ainsi dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage (point de raccordement) des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et leurs jonctions son nécessaires à l'exercice des missions de service public défini à l'article L121-4 du code de l'énergie.

Article DC 28. Citernes et réserves incendie

Citernes de gaz et gasoil

- Les citernes de gaz seront enterrées, excepté pour les exploitations agricoles.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions* ou enterrées.

Citernes de récupération des eaux de pluie

- La récupération et le stockage des eaux de pluie sont recommandés voire imposés selon les zones : ils nécessitent une installation spécifique conforme à l'arrêté du 21 aout 2018 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments*.
- Les systèmes doivent être non visibles depuis l'espace public et disposer d'un système anti moustiques sur le récupérateur.

Citernes incendie

- La sécurité incendie doit être assurée par un dispositif règlementaire approprié tels que Points d'Eau Incendie présentant un débit et une pression suffisante, ou en dernier recours, une citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) figurant dans les annexes au règlement, pièce 4.1.2 du PLU.
- Les réserves d'eau doivent être enterrées ou couvertes, et directement accessibles par les pompiers (correspondant aux normes imposées par le RDDECI).
- Les alinéas précédents s'appliquent au terrain divisé et au terrain résiduel.
- Se reporter également à l'article DG22 du présent document, au chapitre 15 des annexes au règlement (pièce n°4.1.2 du PLU) et aux OAP thématiques sur la prise en compte du risque incendie (pièce n°3 du PLU).

Article DC 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

Article DC 30. Collecte des déchets

- Les nouvelles constructions* à destination de logements en immeubles collectifs, groupes d'habitations ou de lotissements, d'hébergements touristiques, de locaux commerciaux, artisanaux et industriels, doivent comporter des espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères et permettant leur tri sélectif.
- Seront intégrées dans le corps du bâtiment* les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour la collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
- Ces aménagements doivent être accessibles depuis l'espace public afin de permettre la collecte des ordures ménagères : Nonobstant les règles du PLU applicables à chaque zone, les locaux dédiés devront être situés en bordure de voirie afin de faciliter la collecte des ordures ménagères.
- Les espaces dédiés à la collecte des ordures ménagères doivent respecter le règlement sanitaire départemental et le règlement intercommunal du service de collecte des déchets.
- ~~Les services compétents doivent être consultés.~~
- Les services techniques de la commune doivent être consultés. Il sera possible de déroger aux règles précédemment citées au regard de circonstances locales et techniques applicables au projet et après avis favorable des services techniques.

Titre 3. Zones Ua : Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

La zone Ua représente principalement la délimitation du centre-ville autour du quartier du Pin. Le tissu urbain est dense et propice au renouvellement urbain. Une partie de la zone Ua est concernée par des OAP.

La zone comprend le secteur suivant :

Uap : le village historique, à l'intérieur duquel il convient de préserver l'ordonnancement et l'architecture des bâtiments*. Uap est intégralement concerné par le périmètre du Site Inscrit « Village et ses abords » et par les périmètres des Monuments Historiques Inscrits « Chapelle St François de Paule », « Château des Seigneurs de Foz » et « Eglise Ste Trophyme ». L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est imposé. Ce secteur dispose d'un cahier de prescriptions architecturales (document 4.1.2 du PLU, chapitre 8).

Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ua 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**interdit /autorisé / limité**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**interdit**
	Exploitation forestière	**interdit**
Habitation	Logement	autorisé
	Hébergement	**limité**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	autorisé
	Restauration	autorisé
	Commerce de gros	**interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisé
	Cinéma	autorisé
	Hôtel	autorisé
	Autres hébergements touristiques	**limité**
	Camping	**interdit**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	autorisé
	Salles d'art et de spectacles	autorisé
	Équipements sportifs	autorisé

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**interdit /autorisé / limité**
	Lieux de culte	autorisé
	Autres équipements recevant du public	**limité**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	**interdit**
	Entrepôt	**interdit**
	Bureau	autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**interdit**

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article Ua2.

Article Ua 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC2

- Toute construction* autorisée à l'article Ua1 devra être compatibles avec les OAP de la zone Ua.
- Destination ou sous-destination* limitées :
  - Les « *hébergements* » prévus à l'article Ua1 devront correspondre aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier.
  - Les « *autres hébergements touristiques* » prévus à l'article Ua1 devront correspondre aux constructions* non démontables destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (résidence de tourisme, maison familiale de vacances…).
  - Les « *autres équipements recevant du public* » prévus à l'article Ua1 devront correspondre aux salles polyvalentes et aux équipements collectifs publics dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire.

Article Ua 3. Mixité fonctionnelle

Voir les règles de l'article DC3

- Les OAP du quartier du Pin comportent un « linéaire de diversité économique » en RDC des façades identifiées sur la planche des OAP.
- Dans le linéaire de diversité économique, seules sont autorisées, à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, les sous-destinations* suivantes :
  - Artisanat et commerce de détail.
  - Restauration, hébergement hôtelier et touristique.
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
  - Bureaux.
  - Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le linéaire de diversité commerciale y sont interdites à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, en rez-de-chaussée ouverts sur rue, les sous-destinations* suivantes :
  - Logement.
- En zone Uap, le changement de destination des « *commerces et activités de services* » en « *habitation* » est interdit.

Article Ua 4. Mixité sociale

Voir les règles de l'article DC4

- La zone **Ua** du Pin-centre-ville est classée Zone de Mixité Sociale (ZMS) : voir l'article DC4.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ua 5. Emprise au sol et superficie

Voir les règles de l'article DC5

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village :

- L'emprise au sol* n'est pas règlementée.

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée par les OAP :

- Pour les constructions* concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, l'emprise au sol* est limitée par îlot :

OAP	Ilot	% d'emprise au sol* maximale
Ilots identifiés aux OAP « Le Pin Centre-Ville »	1	65 %
	2	70 %
	3	70 %
	4	65 %
	5	70 %
	6	70 %
	7	75 %
	8	65 %
	9	70 %
	10	70 %

Pour toutes les autres constructions* situées en zone Ua

- L'emprise au sol* maximale est limitée à **50%.**
- L'emprise au sol* est majorée à **100%** pour les rez-de-chaussée (à destination de commerces et activités de service ou d'équipements d'intérêt collectif ou de service public) des constructions bordant l'ouest de la Place du Pin :

Localisation des parcelles concernées par la majoration ~~de~~ à 100% de l'emprise au sol pour les RDC bordant l'ouest de la Place du Pin :

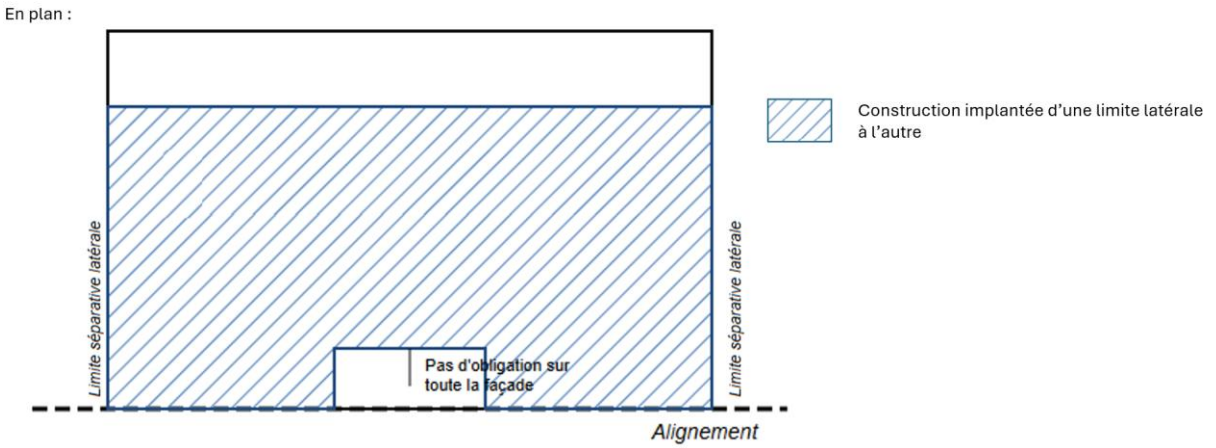


Article Ua 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées*

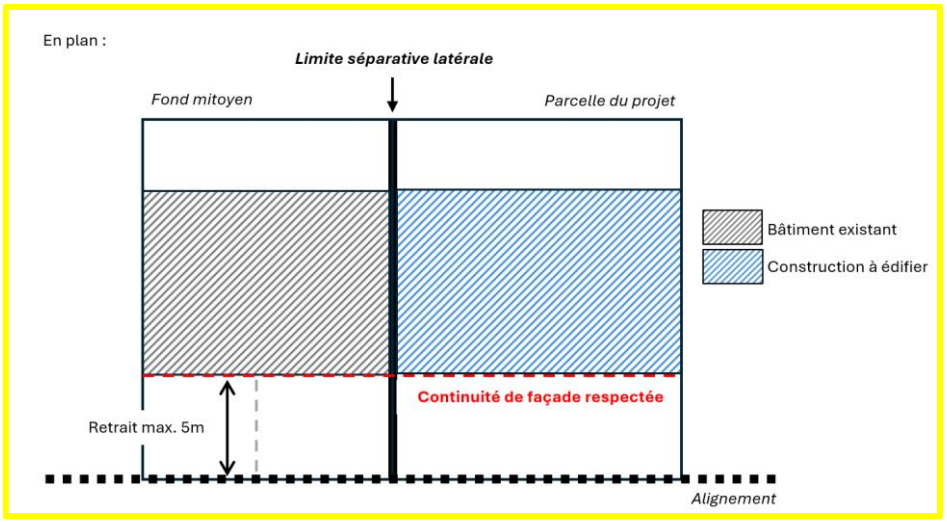
Voir les règles de l'article DC6

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village

- Lorsque la construction* à édifier l'est d'une limite séparative* latérale à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ~~ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U~~. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction*.



- Lorsqu'il existe, sur un fond mitoyen, un bâtiment* implanté sur la limite séparative* et dont la façade sur voie se trouve au plus à 5 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ~~ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U.~~ ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction* à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment* sur la limite séparative* latérale concernée, tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues à l'alinéa ci-dessus.



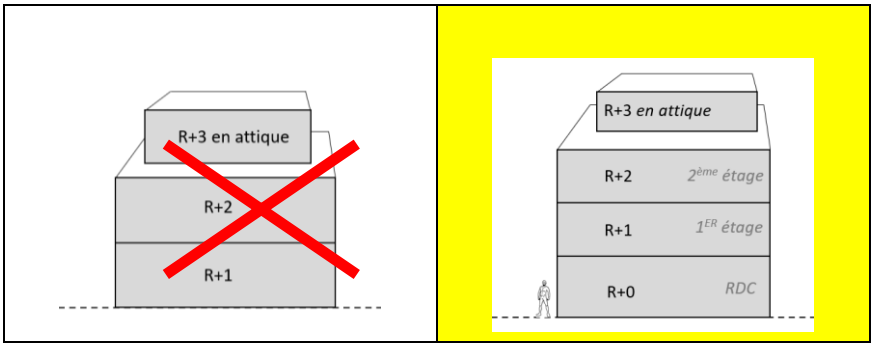
- Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :
  - la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques* et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
  - la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé ;
  - les piscines couvertes ou non et leurs annexes* (pool-house et local technique) et les abris ~~de jardins et abris bois~~.

- Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les murs et murets historiques bordant les ruelles du village sont à conserver ou à restaurer. Seules des ouvertures ponctuelles seront autorisées.

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée par les OAP

- Les constructions* à édifier sont implantées au sein des secteurs de renouvellement urbain identifiés aux OAP et doivent être compatibles avec les reculs imposés des façades
- Le niveau R+3 doit être traité en attique* et par conséquent en retrait d'au moins 2,50m par rapport à l'emprise au sol* du niveau situé à l'étage inférieur.

*Illustration de l'attique**



- Exclusivement dans le cas d'extension* de constructions existantes*, d'autres implantations pourront être admises au titre des adaptations mineures prévues au titre I du présent règlement.

~~Dispositions supplémentaires à la zone Ua non concernée par des OAP~~

Pour toutes les autres constructions situées en zone Ua

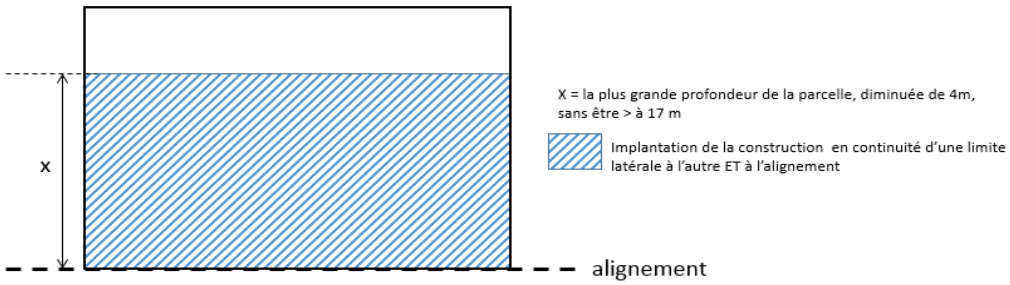
- Les constructions* doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise publique* de la RD559.
- Et pour les autres voies existantes, à modifier ou à créer, l'implantation de la construction* est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise de la voie soit supérieure ou égale à L ≥H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Le niveau R+3 doit être traité en attique* et par conséquent en retrait d'au moins 2,50m par rapport à l'emprise au sol* du niveau situé à l'étage inférieur (se reporter à l'illustration de l'attique* ci-dessus).
- Exclusivement dans le cas d'extension* de constructions existantes*, d'autres implantations pourront être admises au titre des adaptations mineures prévues au titre I du présent règlement.

Article Ua 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

Voir les règles de l'article DC7

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village

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



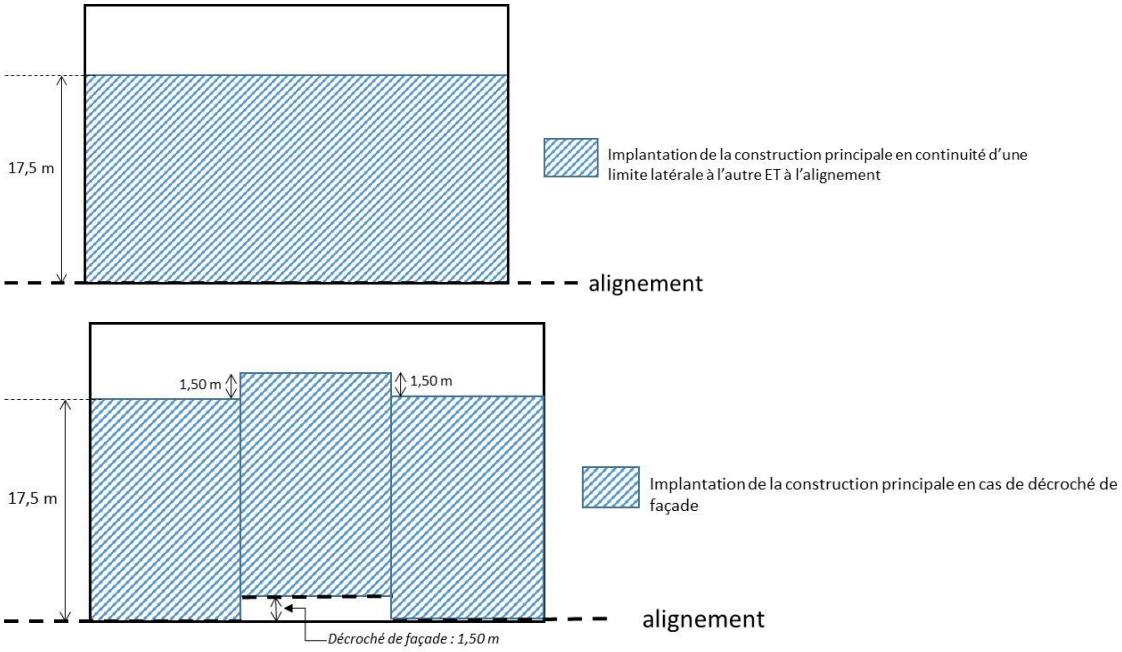
- Néanmoins, et nonobstant les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade* peut être admise lorsque l'implantation ou les caractéristiques des bâtiments* sur les fonds mitoyens l'impose. L'implantation de la construction* principale est alors réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à 4 mètres.

- Au-delà de la profondeur définie ci-dessus les constructions* principales à édifier sont implantées à une distance d'au moins L=H/2 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres des limites séparatives* latérales et arrières.

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée par les OAP :

Limites séparatives latérales :*

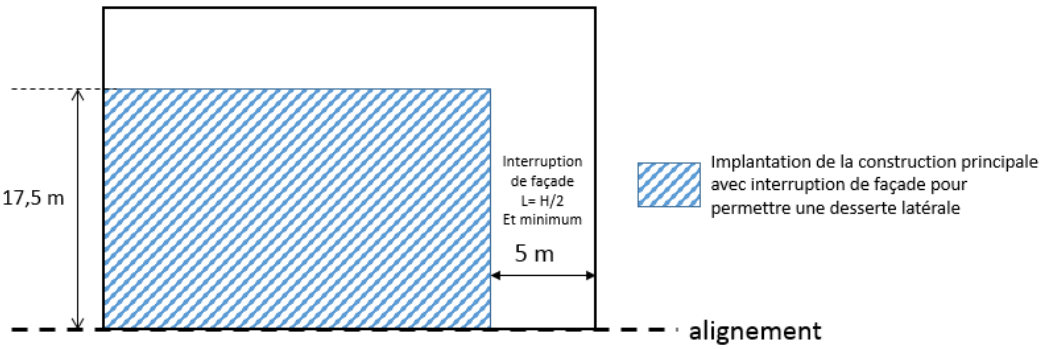
- Dans une bande de 17,5 mètres de profondeur, mesurée à compter de l'alignement futur ou du recul, tels que portés aux OAP ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant, les constructions* principales à édifier sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre. En cas de décroché de façade la bande de 17,5m est à calculer à partir de la limite du décroché.



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

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

- Voir croquis :



- Cas n°2 :
  - Elle est imposée tous les 30 mètres, maximum, de longueur de façade. Cette césure* doit présenter une largeur de 3 mètres minimum, pour permettre un passage piéton.

Limites de fonds de parcelles

- Au-delà de la profondeur définie ci-avant, l'implantation de la construction* principale est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade, au point le plus proche des limites séparatives* latérales et arrières, soit supérieure ou égale à L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Le niveau R+3 doit être traité en attique* et par conséquent en retrait d'au moins 2,50m par rapport à l'emprise au sol* du niveau situé à l'étage inférieur.

Pour toutes les autres constructions* situées en zone Ua
L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée soit supérieure ou égale à L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article Ua 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

Voir les règles de l'article DC8

- Les annexes* des piscines devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée ou non par les OAP :

- La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions* à usage d'habitation non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété* doit être au moins égale à **4 mètres**.

Article Ua 9. Volumétrie

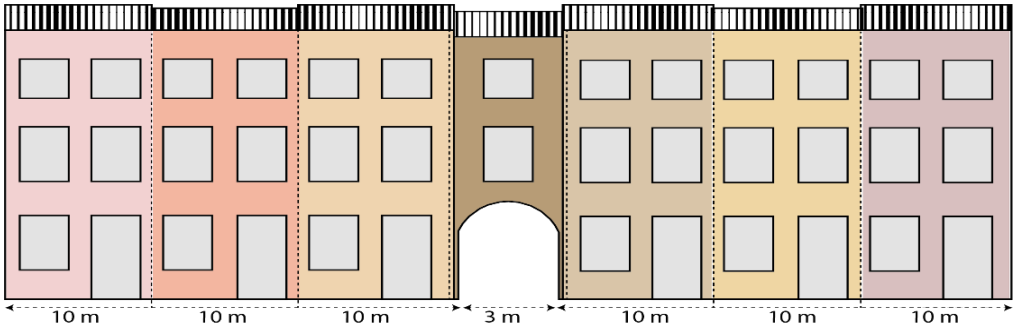
Voir les règles de l'article DC9

- 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.

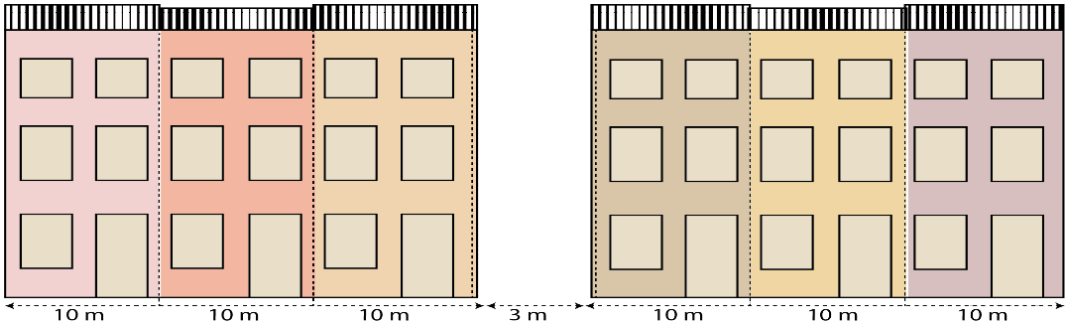
Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée ou non par les OAP :

- Afin d'assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions* dans leur environnement, et notamment pour éviter les linéaires bâtis trop importants, une interruption du bâti est imposée.
- Cette interruption doit être matérialisée :
  - Par une césure* tous les **30 mètres**, maximum, de façade : la césure* doit s'effectuer sur toute sa profondeur et sur toute sa hauteur (sauf en cas de création de porche) ; elle doit présenter une largeur de 3 mètres minimum sur les alignements. (Voir croquis suivant)
  - Et par un décroché de façade tous les **10 mètres**, maximum : le décroché doit s'effectuer sur toute sa hauteur ; il doit présenter une profondeur d'1,50 mètre minimum (Cf. croquis suivants).
  - Toutefois ces dimensions pourront faire l'objet d'ajustements, à condition qu'ils participent à l'amélioration de la composition de l'îlot urbain.

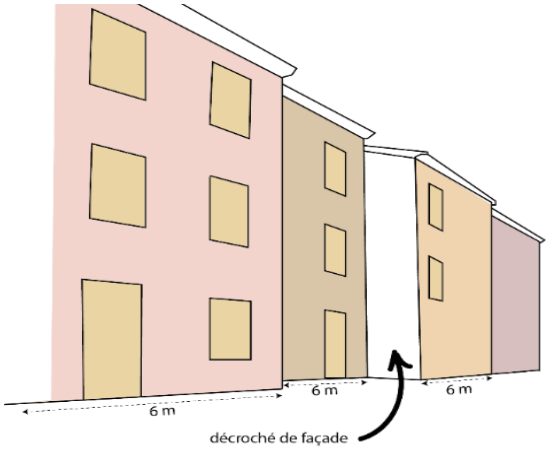
Croquis de la césure avec porche :*



Croquis de la césure sans porche :*



Croquis du décroché de façade (exemple sur 6 mètres) :



- Dans le cas d'un terrain d'angle, le linéaire de façade est calculé sur chaque rue.

Article Ua 10. Hauteur

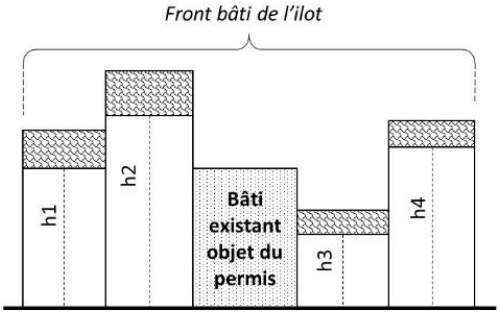
Voir les règles de l'article DC10

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village

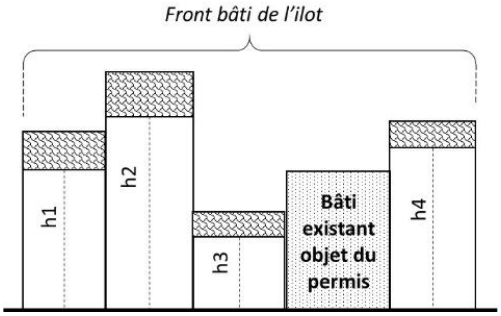
- La hauteur **H** doit être au maximum égale à la hauteur de la construction* limitrophe la plus élevée sans toutefois dépasser **12 mètres**, exception faite des bâtis anciens dont les hauteurs d'origine peuvent être conservées dans le cadre d'une réhabilitation*. En cas d'absence de construction*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

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

Exemple 1 :



Exemple 2 :



$$\frac{H1 + h2 + h3 + h4}{4}$$

- ✶ La hauteur maximale autorisée des constructions* est égale à :

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée par les OAP :

- La hauteur **H** doit être au maximum égale à la hauteur indiquée dans les OAP, exception faite des bâtis anciens dont les hauteurs d'origine peuvent être conservées dans le cadre d'une réhabilitation* :
  - Pour les constructions* non concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, la hauteur maximale est limitée à **9 mètres** (R+2).
  - Pour les constructions* concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, la hauteur maximale **H** est règlementée par îlot : (une tolérance de 0,50 m est admise par niveau*).

OAP	Ilot	Hauteur maximale H (voir planche des OAP)
Ilots identifiés aux	1	9 mètres (R+2)
	2	maximum 2/3 de l'emprise au sol* à 9 mètres (R+2) et minimum 1/3 à 6 mètres (R+1)

OAP	Ilot	Hauteur maximale H (voir planche des OAP)
	3	maximum 2/3 de l'emprise au sol* à 9 mètres (R+2) et minimum 1/3 à 6 mètres (R+1)
	4	maximum 2/3 de l'emprise au sol* à 9 mètres (R+2) et minimum 1/3 à 6 mètres (R+1)
	5	6 mètres (R+1) en secteur Ouest et 9 mètres (R+2) en secteur central et Est
	6	6 mètres (R+1) en secteur Ouest et 9 mètres (R+2) en secteur central et Est
	7	6 mètres (R+1) en secteur Ouest et dans le reste de l'ilot : minimum 50% de l'emprise au sol* à 9 mètres (R+2) et maximum 50% à 12 mètres (R+3)
	8	maximum 2/3 de l'emprise au sol* à 9 mètres (R+2) et minimum 1/3 à 6 mètres (R+1)
	9	9 mètres (R+2)
	10	9 mètres (R+2)

- Il peut être admis une sur-hauteur ponctuelle égale à 20 % maximum de la hauteur autorisée, dans des proportions réduites pour la création d'un signal architectural en croisée de coin ou en front bâti (tour carrée, dôme, fronton, campanile…).
- Pour les rez-de-chaussée des constructions* où des destinations (activités et services) * sont imposées (OAP : linéaire de façade de vitalité économique et services), la hauteur sous plafond est de minimum **3,00 mètres**.

Pour toutes les autres constructions situées en zone Ua

- La hauteur **H** doit être au maximum égale à **9 mètres.**
- ~~Il peut être admis une sur-hauteur ponctuelle égale à 20 % maximum de la hauteur autorisée (*soit 1,80 m*) , dans des proportions réduites pour la création d'un signal architectural en croisée de coin ou en front bâti (tour carrée, dôme, fronton, campanile…).~~

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ua 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Voir les règles de l'article DC11

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village :

- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « cahier de prescriptions architecturales » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.
- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal» vieillies ou anciennes.
- Les toitures terrasses sont interdites . ~~Sauf en cas d'insertion paysagère dûment justifiée et illustrée dans la demande d'autorisation d'urbanisme (volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère*, garantissant une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés). A défaut l'article R111-27 du code de l'urbanisme s'appliquera.~~
- Les modifications de couvertures des constructions existantes*, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

- En cas de d'installation de panneaux photovoltaïques, thermiques ou capteurs solaires visibles depuis l'espace public : seules les tuiles solaires couleur terre cuite sont autorisées.

Illustration : villa du site archéologique de Pompéi recouverte de panneaux en tuiles photovoltaïques couleur terre cuite





Source : courrier international / AFP / avril 2024

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée ou non par les OAP :

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou « romanes » emboîtantes.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Sur les bâtiments* annexes édifiés en limite séparative*, elles doivent être inaccessibles.

Article Ua 12. Façades

Voir les règles de l'article DC12

- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone. Les façades seront enduites à la chaux ou badigeonnées de chaux.
- Les couleurs et teintes extérieures devront s'harmoniser avec les teintes du site environnant ainsi qu'avec la palette de couleur disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) chapitre 8.2.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux..., doivent être évités à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et les placages de dalles de pierre mince.
- Les modifications de façades des constructions existantes*, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village

- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « cahier de prescriptions architecturales » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.

Article Ua 13. Éléments et ouvrages en saillie

Voir les règles de l'article DC13

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village

- Toute superstructure* au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.
- Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction*.

- Les panneaux solaires sont préconisés au sol. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction* et doivent figurés sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Article Ua 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

Voir les règles de l'article DC14

- Les devantures, vitrines et enseignes doivent respecter la « *charte des devantures commerciales* » (voir pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 9).

Article Ua 15. Ouvertures

Voir les règles de l'article DC15

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village

- Les ouvertures respecteront (hormis pour les ouvertures des garages destinés aux véhicules automobiles) la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges).
- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.
- Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée ou non par les OAP :

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

Article Ua 16. Clôtures

Voir les règles de l'article DC16

- 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 ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'espèces adaptées au climat méditerranéen*.
- 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.

Article Ua 17. Coefficient de jardins

Voir les règles de l'article DC17

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée par les OAP :

- Le coefficient de jardin représentera au minimum :

OAP	Ilot	% de coefficient de jardin
Ilots identifiés aux OAP « Le Pin Centre-	1	35%
	2	30%
	3	30%
	4	35%
	5	30%

	6	30%
	7	25%
	8	35%
	9	30%
	10	30%

- Toutefois, dans le cas de projets de constructions* comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, tels que prévu aux OAP, l'espace non imperméabilisé* pourra n'intéresser que **15 %** au moins de la superficie du terrain, l'espace résiduel étant ainsi affecté en stationnement lié à la fréquentation des commerces.
- Pour les constructions* non concernées par un « secteur de renouvellement urbain » identifié aux OAP, le coefficient de jardin représentera au minimum **25%.**

Pour toutes les autres constructions situées en zone Ua

- Le coefficient de jardin représentera au minimum **25%.**

Article Ua 18. Traitement paysager des espaces libres

Voir les règles de l'article DC18

- ~~Dans les ensembles collectifs, il est demandé une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche de 100m² de surface de plancher*.~~
- Pour tout projet de collectifs : Le projet devra comporter une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche entamée de 100m² de surface de plancher du projet. Les plantations existantes sont prises en compte dans le calcul.
- Les plantations de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives*.
- Le long de la RD559, les espaces libres avec ou sans murs doivent être traités par un aménagement paysager : pierres sèches et plantations d'espèces adaptées au climat méditerranéen*.
- **En zone Uap,** la couverture végétale doit être préservée au maximum : Les arbres existants sont à conserver ou à déplacer/remplacer par une espèce équivalente sur l'unité foncière du projet.

Article Ua 19. Éclairages

Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article Ua 20. Stationnement des véhicules motorisés

Voir les règles de l'article DC20

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village

- Article non règlementé.

Dispositions supplémentaires à la zone Ua du Pin-centre-ville concernée ou non par les OAP :

- Pour tous types de construction* de plus de 800 m² (hors constructions dévolues à de l'habitat social) :
  - 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)

- Cette disposition ne s'applique pas :
  - En cas d'impossibilités techniques dûment démontrées
  - Pour les constructions à destination de commerces et de bureaux*.
  - Pour les équipements publics*.
  - Pour les extensions* inférieures à 20m² de surface de plancher*.

Article Ua 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Voir les règles de l'article DC21

Article Ua 22. Accès

Voir les règles de l'article DC22

Article Ua 23. Voirie

Voir les règles de l'article DC23

- La largeur minimale est portée à **5 mètres** dans le cas :
  - D'une desserte de plus de 11 logements (existants et futurs).
  - D'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots. (Opération : projet immobilier porté par un ou plusieurs propriétaire(s), promoteur(s) ou lotisseur(s), qui va amener une densification humaine et de nouvelles constructions sur une ou plusieurs parcelles.)
- Les coupes de voirie définies dans les OAP indiquent les largeurs minimales avec lesquelles le projet doit être compatible.

Article Ua 24. Eau potable

Voir les règles de l'article DC24

Article Ua 25. Assainissement

Voir les règles de l'article DC25

Article Ua 26. Pluvial

Voir les règles de l'article DC26

Dispositions supplémentaires à la zone Uap du village

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

Article Ua 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Voir les règles de l'article DC27

Article Ua 28. Citernes

Voir les règles de l'article DC28

Article Ua 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

Voir les règles de l'article DC29

Article Ua 30. Collecte des déchets

Voir les règles de l'article DC30

Titre 4. Zones Ub : Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

La zone Ub représente la délimitation des couronnes résidentielles. La zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat.

- *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*
- *Le Plan de Prévention du Risque Inondation concerne une partie de la zone Ub située en bordure du vallon du Batailler : le PPRI est matérialisé sur les plans de zonage, le règlement du PPRI s'applique en complément du règlement de la Ub. La règle la plus restrictive s'applique. Le règlement du PPRI figure dans les annexes générales du PLU, pièce n°5.*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ub 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- *Voir les règles de l'article DC1*

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**interdit**
	Exploitation forestière	**interdit**
Habitation	Logement	autorisé
	Hébergement	**limité**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	autorisé
	Restauration	autorisé
	Commerce de gros	**interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisé
	Cinéma	autorisé
	Hôtel	autorisé
	Autres hébergements touristiques	**interdit**
	Camping	**interdit**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	autorisé
	Salles d'art et de spectacles	autorisé
	Équipements sportifs	autorisé
	Lieux de culte	autorisé
	Autres équipements recevant du public	**limité**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	**interdit**
	Entrepôt	**interdit**
	Bureau	autorisé

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**
	Centre de congrès et d'exposition	**interdit**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**interdit**

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article Ub2.

Article Ub 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC2

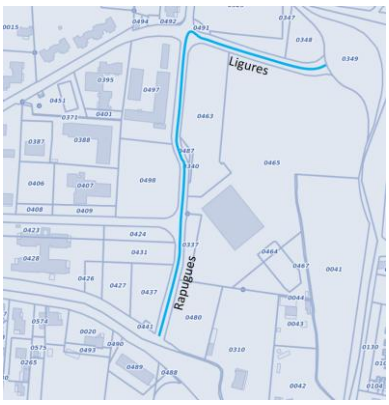
- Destination ou sous-destination* limitées :
  - Les « *hébergements* » prévus à l'article Ub1 devront correspondre aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier.
  - Les « *autres hébergements touristiques* » prévus à l'article Ub1 devront correspondre aux constructions* non démontables destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (résidence de tourisme, maison familiale de vacances…).
  - Les « *autres équipements recevant du public* » prévus à l'article Ub1 devront correspondre aux salles polyvalentes et aux équipements collectifs publics dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle seront limitées voire interdites.

Article Ub 3. Mixité fonctionnelle

Voir les règles de l'article DC3

- La mixité fonctionnelle est à rechercher : lorsque le rez-de-chaussée est à destination de « *commerce et activités de services* » *, l'étage peut accueillir des destinations « *habitation* » ou « *bureau* »*.
- Les destinations « *commerces et activités de service* » prévues à l'article Ub1 sont préconisées au RDC des constructions* de la zone Ub, bordant en partie l'Avenue des Ligures et la rue des Rapugues, tel que figuré sur le plan ci-dessous.

Localisation des portions de l'avenue des Ligures et de la rue des Rapugues concernées par l'article Ub3



Article Ub 4. Mixité sociale

Voir les règles de l'article DC4

- La zone **Ub** comporte des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) : voir l'article DC4.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ub 5. Emprise au sol et superficie

Voir les règles de l'article DC5

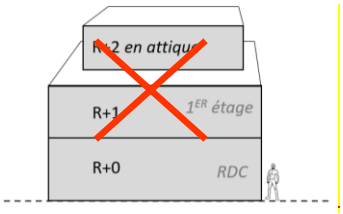
- L'emprise au sol* maximale est limitée à ~~40%~~ **20%** de la surface du terrain.

Article Ub 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées*

Voir les règles de l'article DC6

~~- Le niveau R+2, éventuellement autorisé à l'article Ub10, doit être traité en attique* et par conséquent en retrait d'au moins 2,50 m par rapport à l'emprise au sol* du niveau situé à l'étage inférieur.~~

~~*Illustration de l'attique**~~



Article Ub 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle

Voir les règles de l'article DC7

- L'implantation de la construction* est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite concernée soit supérieure ou égale à L ≥ H/2, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.
- Toutefois, la construction en limites séparatives* (sur deux limites séparatives* maximum) est autorisée :
  - Cas n°1 : si aucune construction jointive ou mitoyenne n'est implantée en limite : dans ce cas, la construction en limite (ou l'extension* en limite) est autorisée sur un maximum d'1/3 de la longueur de la limite séparative* et sa hauteur est limitée à 3 m. (voir article Ub10). La totalité des constructions implantées en limite (existant et projet) ne doit pas excéder 1/3 de la longueur de la limite séparative en question.
  - Cas n°2 : si au minimum 1 construction jointive ou mitoyenne est implantée en limite : dans ce cas, la construction en limite (ou l'extension* en limite) est autorisée sur un maximum d'1/3 de la longueur de la limite séparative*, et sa hauteur (H) est au maximum celle de la construction existante* en mitoyenneté avec un ~~minimum~~ maximum de 3m, ou bien égale à la construction en mitoyenneté (voir article Ub10). La totalité des constructions implantées en limite (existant et projet) ne doit pas excéder 1/3 de la longueur de la limite séparative en question.
  - Cas n°3 : en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la mitoyenneté est autorisée sur au moins une des limites séparatives*. La mitoyenneté sera à privilégier pour les garages ou les habitations dos à dos.

~~- Sont également autorisés en limites séparatives* (sur deux limites séparatives* maximum) :~~

~~- Les pool-house, les locaux techniques, les garages, les carports et les abris bois, abris de jardin, ainsi que les terrasses, non couvertes, au niveau du sol naturel* (terrasses de plain-pied, c'est-à-dire n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes).~~

~~- À condition que la longueur de la totalité de ces constructions n'excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative*.~~

Article Ub 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

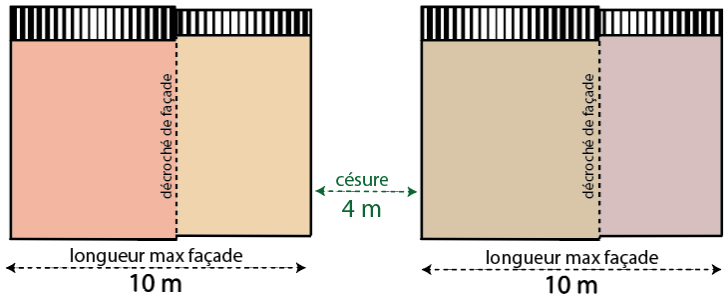
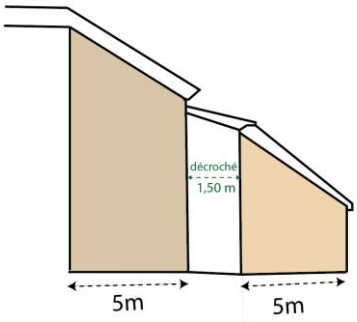
Voir les règles de l'article DC8

- La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions* à usage d'habitation non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété* doit être au moins égale à **4 mètres**.

Article Ub 9. Volumétrie

Voir les règles de l'article DC9

- 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.
- 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.
- Afin d'assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions* dans leur environnement, et notamment pour éviter les linéaires bâtis trop importants, une interruption du bâti est imposée.
- Cette interruption doit être matérialisée :
  - Par une césure* tous les **10 mètres**, maximum, de façade : la césure* doit s'effectuer sur toute sa profondeur et sur toute sa hauteur (sauf en cas de création de porche) ; elle doit présenter une largeur de **4 mètres** minimum sur les alignements. (Voir croquis suivant)
  - Et par un décroché de façade tous les **5 mètres**, maximum : le décroché doit s'effectuer sur toute sa hauteur ; il doit présenter une profondeur d'1,50 mètre minimum (Cf. croquis suivants). Croquis
  - Toutefois ces dimensions pourront faire l'objet d'ajustements, à condition qu'ils participent à l'amélioration de la composition de l'îlot urbain.

La césure tous les 10 mètres de façade :	**Le décroché de façade tous les 5 mètres :**
	

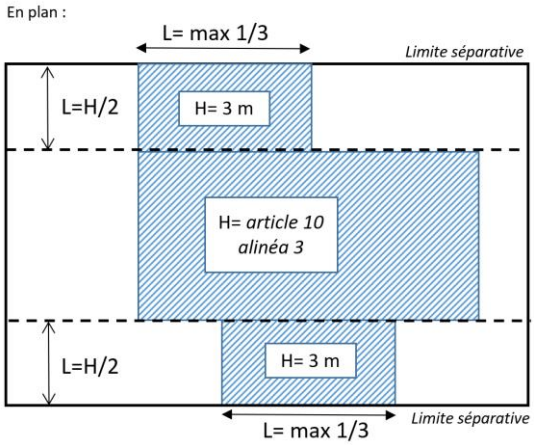
Article Ub 10. Hauteur

Voir les règles de l'article DC10

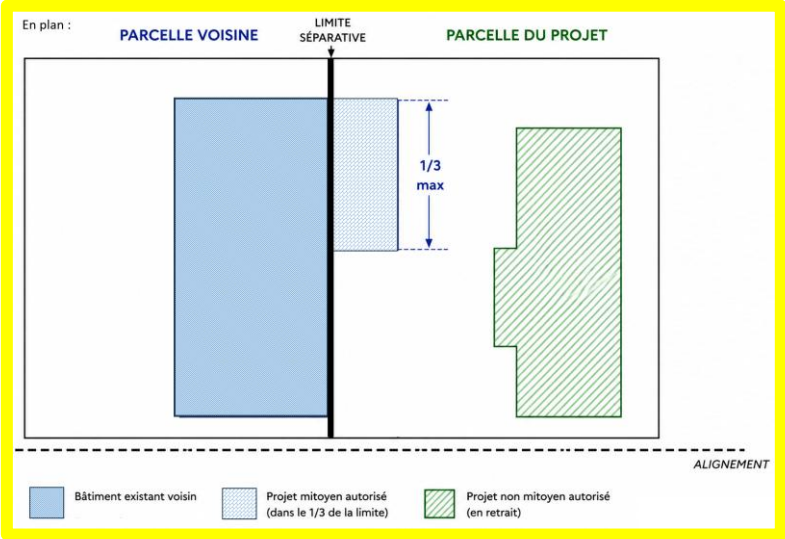
- La hauteur H des constructions* principales est fixée à un maximum de **7 mètres**, soit 2 niveaux.

- Cette hauteur est portée à **12,5mètres** maximum pour les constructions existantes* liées à l'hôtellerie.
- ~~Dans les Secteurs de Mixité Sociale identifiés aux documents graphiques : En cas de projet immobilier comportant au moins 50% de logement social, et/ou au moins 50% de Logements Locatifs Intermédiaires, cette hauteur est portée à 7 mètres avec attique autorisée à 9 mètres sur 2/3 de l'emprise au sol de la construction projetée.~~
- Des périmètres de hauteur différenciée sont positionnés dans la zone Ub. La hauteur maximale est alors indiquée sur les documents graphiques du PLU.

- Pour toutes constructions autorisées en limites séparatives* (voir article Ub7) la hauteur est limitée :
  - Soit à maximum 3 mètres (Voir croquis) :



  - Soit, en cas de construction existante* en limite séparative*, la hauteur autorisée est au maximum celle de la construction existante* en mitoyenneté, ou bien 3 mètres maximum. ~~Avec un minimum de 3 mètres.~~



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ub 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Voir les règles de l'article DC11

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

- en terrasses, à condition qu'elles soient inaccessibles en limite séparative*.

Article Ub 12. Façades

Voir les règles de l'article DC12

- 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 disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) chapitre 8.2.
- 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.

Article Ub 13. Éléments et ouvrages en saillie

Voir les règles de l'article DC13

Article Ub 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

Voir les règles de l'article DC14

Article Ub 15. Ouvertures

Voir les règles de l'article DC15

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

Article Ub 16. Clôtures

Voir les règles de l'article DC16

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- 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 ou des grillages végétalisés.
- 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.

Article Ub 17. Coefficient de jardins

Voir les règles de l'article DC17

- Le coefficient de jardin représentera au minimum ~~40%~~ **60%.**

- Ce coefficient est réduit à **30%** pour les constructions existantes à destination d'hôtellerie*.

- Toutefois, dans le cas de projets de constructions comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, l'espace non imperméabilisé* pourra n'intéresser que **10 %** au moins de la superficie du terrain, l'espace résiduel étant ainsi affecté en stationnement lié à la fréquentation des commerces.

Article Ub 18. Traitement paysager des espaces libres

Voir les règles de l'article DC18

- Les espaces non imperméabilisés* seront de préférence localisés en limites séparatives* ou en aval du terrain d'assiette du projet.
- Dans les ensembles collectifs, il est demandé une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche de 100m² de surface de plancher*.
- Les plantations de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives*.

Article Ub 19. Éclairages

Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article Ub 20. Stationnement des véhicules motorisés

Voir les règles de l'article DC20

Article Ub 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Voir les règles de l'article DC21

Article Ub 22. Accès

Voir les règles de l'article DC22

Article Ub 23. Voirie

Voir les règles de l'article DC23

- La largeur minimale est portée à **5 mètres** dans le cas :
  - d'une desserte de plus de 11 logements (existants et futurs).
  - d'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots.

Article Ub 24. Eau potable

Voir les règles de l'article DC24

Article Ub 25. Assainissement

Voir les règles de l'article DC25

Article Ub 26. Pluvial

Voir les règles de l'article DC26

Article Ub 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Voir les règles de l'article DC27

Article Ub 28. Citernes

Voir les règles de l'article DC28

Article Ub 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

Voir les règles de l'article DC29

Article Ub 30. Collecte des déchets

Voir les règles de l'article DC30

Titre 5. Zones Um : Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

Les zones Um représentent les quartiers de la Favière, véritable centre secondaire avec une animation commerciale importante.

La zone comprend les secteurs suivants :

Uma : correspond à la concession du Port de la Favière (Domaine Public Maritime Artificialisé), zone urbaine dense. Son affectation à l'habitat, aux services et aux activités commerciales et touristiques liés à la présence du port lui donne un caractère de centre secondaire qui entraîne des densités relativement élevées.

Umb : correspond aux urbanisations qui se développent le long le boulevard de la Favière.

Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Um 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**interdit**
	Exploitation forestière	**interdit**
Habitation	Logement	autorisé
	Hébergement	**limité**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	autorisé
	Restauration	autorisé
	Commerce de gros	**interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisé
	Cinéma	autorisé
	Hôtel	autorisé
	Autres hébergements touristiques	autorisé
	Camping	**interdit**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	autorisé
	Salles d'art et de spectacles	autorisé
	Équipements sportifs	autorisé
	Lieux de culte	autorisé
	Autres équipements recevant du public	**limité**
	Industrie	**interdit**
	Entrepôt	**interdit**

Destination des constructions*	Sous-destination des constructions*	Interdit /autorisé / limité
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**interdit**

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article Um2.

Article Um 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC2

- En Uma : les destinations et sous-destination autorisées ou limitées à l'article Um 1 ne sont autorisées qu'au sein des bâtiments existants ou en extension des bâtiments existants.
  - En outre, sont autorisés : Les constructions liées et nécessaires à l'abri des bateaux, les constructions et les travaux liés et nécessaires aux équipements publics, à la capitainerie, à l'aménagement d'une base nautique, au mouillage, poste de secours et les aménagements et installations liés et nécessaires à l'activité portuaire : digue, carénage…
- En Umb : Destination ou sous-destination* limitées :
  - Les « *hébergements* » prévus à l'article Um1 devront correspondre aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier.
  - Les « *autres équipements recevant du public* » prévus à l'article Um1 devront correspondre aux salles polyvalentes et aux équipements collectifs publics dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire.
- En application de l'article R5314-29 du code des transports : « Il ne peut être établi, sur les dépendances du domaine public mentionnées à l'article R. 5314-28, que des ouvrages, bâtiments* ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci. ».
- En application du Porter A Connaissance (PAC) submersion Marine, la zone portuaire de La Favière est soumise à un aléa FAIBLE, où la hauteur de submersion est inférieure à 0,5 m d'eau : (voir les Annexes eu Règlement, pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 11).
  - Les nouvelles constructions* sont admises sous réserve que la cote de plancher habitable ou aménageable soit située à un niveau supérieur ou égal à 2 mètres NGF.
  - Pour les nouveaux quais, appontements et pontons fixes, la cote d'arase se situera à une cote de 1,50 mètre NGF minimum. Dès leur conception, ces nouveaux ouvrages devront permettre un rehaussement pour adaptation ultérieure au changement climatique sans remise en cause de leur structure.

Article Um 3. Mixité fonctionnelle

Voir les règles de l'article DC3

- Le long de l'avenue de la Mer, les constructions* nouvelles ne sont autorisées qu'à la condition qu'au moins 20% de la surface de plancher* de leurs rez-de-chaussée soit affectée à des commerces ou à des activités de services.

Article Um 4. Mixité sociale

Non concerné.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Um 5. Emprise au sol et superficie

Voir les règles de l'article DC5

- Dans la bande des 15 mètres telle qu'elle est définie à l'article Um7 : non réglementée.
- Au-delà de la bande des 15 mètres telle qu'elle est définie à l'article Um7 :
  - L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 30 % de la surface résiduelle de la parcelle (surface restante au-delà de la bande des 15 mètres);
  - Elle peut atteindre 50 % dans le cas de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, à condition qu'ils occupent l'intégralité de l'emprise du niveau du rez-de-chaussée.

Article Um 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées

Voir les règles de l'article DC6

- Le long de **l'Avenue de la Mer**, les constructions* devront être implantées, en ordre continu ou non :
  - Soit à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant ;
  - Soit en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de cet alignement.
- En bordure des autres voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, les constructions* devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise.
- Les constructions* de toute nature doivent être implantées au minimum à 10 mètres de l'axe de la R.D. 298 (Route de Bénat).

Article Um 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

Voir les règles de l'article DC7

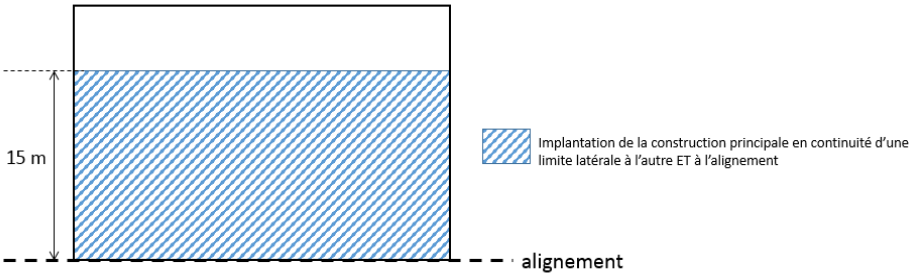
Dans l'ensemble de la zone Um

- Le dernier niveau* doit être traité en attique* à compter du niveau R+3 inclus, et, par conséquent, doit être en retrait d'au moins 2,50m par rapport à l'emprise au sol* du niveau situé à l'étage inférieur.

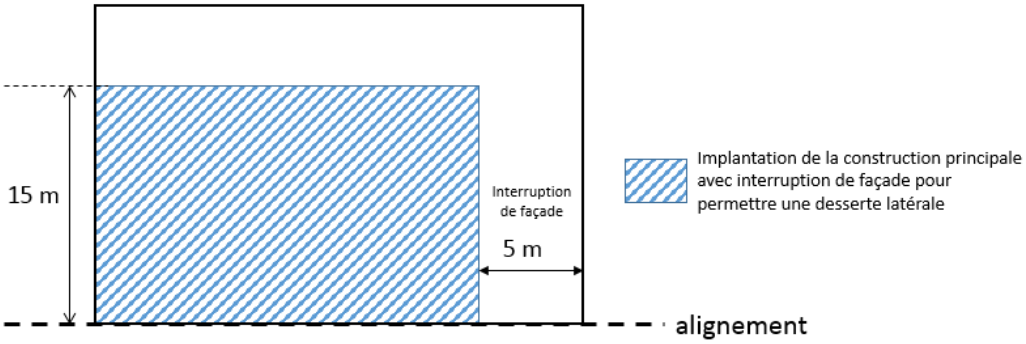
En zone Uma

Limites séparatives latérales*

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



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



Limites de fonds de parcelles

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

En zone Umb

Limites séparatives latérales*

- Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la mesure de recul qui s'y substitue, les constructions*, hormis pour les piscines et les annexes* ~~et les abris de jardin, abris bois,~~ doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, lorsqu'un terrain à une façade sur voie dont la largeur est supérieure à 16 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites latérales, sous réserve que l'espace non construit ait une largeur de façade sur voie au moins égale à 8 mètres.
- En outre, le long de l'avenue de la Mer, les constructions doivent tenir compte du recul sur limites séparatives* porté aux plans.
- Enfin, le long de l'avenue de la Mer, le dernier niveau* peut être implanté en retrait par rapport à la limite latérale sous réserve que ce retrait soit au moins égal à la hauteur dudit niveau.

Limites de fonds de parcelles

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

Article Um 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

Voir les règles de l'article DC8

- La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions* à usage d'habitation non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété* doit être au moins égale à **4 mètres**.

Article Um 9. Volumétrie

Voir les règles de l'article DC9

- 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.

Article Um 10. Hauteur

Voir les règles de l'article DC10

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

Uma

- un maximum de **18 mètres**.

Umb

- un maximum de **12 mètres**.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Um 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Voir les règles de l'article DC11

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou « romanes » emboîtantes.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Sur les bâtiments* annexes édifiés en limite séparative*, elles doivent être inaccessibles.

Article Um 12. Façades

Voir les règles de l'article DC12

- 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 disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) au chapitre 8.2
- 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.

Article Um 13. Éléments et ouvrages en saillie

Voir les règles de l'article DC13

- Disposition spécifique aux copropriétés du Port :
  - Les climatiseurs sont à poser exclusivement sur les toitures non accessibles au public.

Article Um 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

Voir les règles de l'article DC14

Zone Umb

- Les devantures, vitrines et enseignes doivent respecter la « *charte des devantures commerciales* » (voir pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 9).

Article Um 15. Ouvertures

Voir les règles de l'article DC15

- La position des ouvertures, leur dimension, leur rythme, l'alternance des pleins et des vides feront l'objet d'une attention particulière.
- Dispositions spécifiques aux copropriétés du Port :
  - Seuls les murs de verre transparents sont autorisés en cas de fermeture de loggia.
  - Seuls les filets anti pigeons invisibles sont autorisés (filet de protection quadrillage 3x3, fixation en inox sans montants).
  - Les stores, les protections solaires, et les systèmes occultants les barreaudages des balcons, devront respecter les teintes DICKSON DO 681 ou ORCHESTRA TOAST 8891.

Article Um 16. Clôtures

Voir les règles de l'article DC16

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- 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 ou des grillages végétalisés.
- 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.

Article Um 17. Coefficient de jardins

Voir les règles de l'article DC17

- Le coefficient de jardin représentera au minimum **20%**.
- Toutefois, dans le cas de projets de constructions* comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, l'espace non imperméabilisé* pourra n'intéresser que **10 %** au moins de la superficie du terrain, l'espace résiduel étant ainsi affecté en stationnement lié à la fréquentation des commerces.

Article Um 18. Traitement paysager des espaces libres

Voir les règles de l'article DC18

- Dans les ensembles collectifs, il est demandé une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche de 100m² de surface de plancher*.
- Les plantations de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives*.

Article Um 19. Éclairages

Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article Um 20. Stationnement des véhicules motorisés

Voir les règles de l'article DC20

Pour l'ensemble de la zone Um

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier*, il est exigé :
  - 1 place de stationnement par chambre.
  - 1 aire de dépose pour autocar.
  - 1 place de stationnement par exploitant.

En zone Umb

- Pour tous types de construction* de plus de 800 m² de surface de plancher*, à l'exception des équipements publics* et des logements locatifs sociaux, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées* à la construction (arrondi à l'entier inférieur et avec un minimum de 1) sauf impossibilités techniques dûment démontrées et pour les constructions à destination de commerces et de bureaux*.

Article Um 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Voir les règles de l'article DC21

Pour l'ensemble de la zone Um

- Le stationnement des engins à deux roues est règlementé de la façon suivante :
  - Pour les constructions à destination d'habitation* : 1 place pour 60m² de surface de plancher entamée.
  - Pour les établissements d'enseignement : 15m² de surface de stationnement par classe.
  - Pour les constructions à destination commerciale, de bureaux et les équipements collectifs* : 1 place pour 40m² de surface entamée.

Article Um 22. Accès

Voir les règles de l'article DC22

Article Um 23. Voirie

Voir les règles de l'article DC23

- La largeur minimale est portée à **5 mètres** dans le cas :
  - D'une desserte de plus de 11 logements (existants et futurs).
  - D'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots.

Article Um 24. Eau potable

Voir les règles de l'article DC24

Article Um 25. Assainissement

Voir les règles de l'article DC25

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation* ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

Article Um 26. Pluvial

Voir les règles de l'article DC26

Article Um 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Voir les règles de l'article DC27

Article Um 28. Citernes

Voir les règles de l'article DC28

Article Um 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

Voir les règles de l'article DC29

Article Um 30. Collecte des déchets

Voir les règles de l'article DC30

Titre 6. Zones Uj : Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

Les zones Uj représentent les quartiers « jardins », zones urbaines où l'urbanisation est stabilisée. Les *nouvelles* constructions* principales (hors annexes*) sont uniquement autorisées au sein des polygones d'emprise maximale des constructions, identifiées aux documents graphiques (plans de zonage du PLU).

La zone Uj est scindée en deux zonages :

Ujn au nord, et Ujs au sud.

La zone Ujs dispose de cahiers de prescriptions architecturales propres à chaque domaine (document 4.1.2 du PLU, chapitre 8).

- *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*
- *Les périmètres des sites inscrits / classés figurent sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique (pièce 4.2.7 du PLU).*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Uj 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- *Voir les règles de l'article DC1*

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**interdit**
	Exploitation forestière	**interdit**
Habitation	Logement	**limité**
	Hébergement	**interdit**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**interdit**
	Restauration	**interdit**
	Commerce de gros	**interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**interdit**
	Cinéma	**interdit**
	Hôtel	**interdit**
	Autres hébergements touristiques	**interdit**
	Camping	**interdit**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**limité**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**limité**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**limité**
	Salles d'art et de spectacles	**limité**
	Équipements sportifs	**limité**

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**
	Lieux de culte	**limité**
	Autres équipements recevant du public	**limité**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	**interdit**
	Entrepôt	**interdit**
	Bureau	**limité**
	Centre de congrès et d'exposition	**interdit**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**interdit**

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article Uj2.

Article Uj 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC2

Voir les règles de l'article DG22 (conditions de défendabilité) et les OAP thématiques incendie (pièce n°3.1 du PLU) qui s'appliquent à toute construction en zone Uj

- Les « *démolitions / nouvelle construction* » sont autorisées sous réserve du respect de l'article Uj5.
- ~~Toute destination*, non prévue à l'article Uj 1, mais existante à la date d'approbation de la révision du PLU, reste autorisée.~~
- Destination ou sous-destination* limitées :
  - Les « *logements* » prévus à l'article Uj1 sont autorisés sous conditions suivantes :
    - Les nouvelles constructions sont autorisées au sein des polygones d'emprise maximale identifiés aux documents graphiques.
    - Les « *démolitions / nouvelle construction* » sont autorisées, avec ou sans polygone, sous réserve du respect de l'article Uj5.
    - Les extensions des constructions existantes sont autorisées, avec ou sans polygone.
  - Les « *Equipements d'intérêt collectif et services publics*» prévus à l'article Uj1 devront correspondre aux constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif du lotissement ou du Domaine.
    - En zones d'aléa incendie « fort » et « très fort », les établissements publics d'enseignement, de santé et d'action sociale sont interdits, ainsi que les constructions d'établissement recevant du public (ERP) de type O, R, U, J, CTS et SG.
  - Les « *bureaux* » prévus à l'article Uj1 sont autorisés à condition d'accueillir du public ou une clientèle de façon très limitée.
- D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle seront limitées voire interdites.
- La zone Ujn est partiellement concernée par le site inscrit « village et ses abords » : ce périmètre figure sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (pièce n°4.2.7 du PLU).

Zone Ujs : Site classé du Cap Bénat

- Conformément à l'article DG16, dans l'ensemble du site classé du Cap Bénat, tous travaux (terrassement compris), doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation aux titres des articles L341-7, L341-10, R341-11 du Code de l'environnement et R425-1 7 du code de l'urbanisme.

Article Uj 3. Mixité fonctionnelle

Voir les règles de l'article DC3

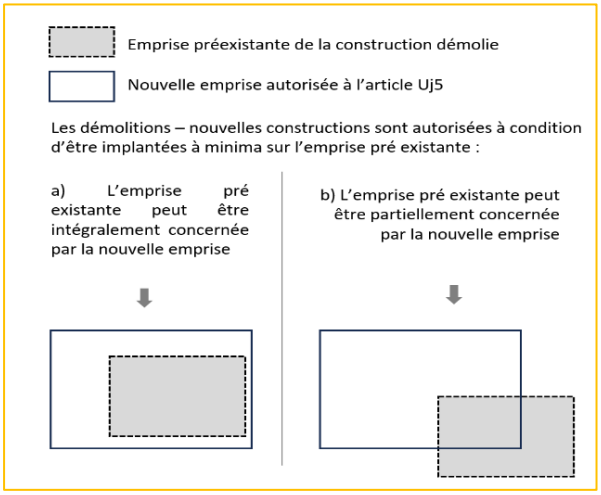
Article Uj 4. Mixité sociale

Non concerné.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Uj 5. Emprise au sol et superficie

Voir les règles de l'article DC5



Zone Ujn

- **Cas des parcelles sans polygone d'emprise maximale des constructions** :
  - Seules les extensions des constructions existantes, et les « *démolitions / nouvelles constructions* » implantées à minima sur l'emprise préexistante, sont autorisées en respectant une emprise au sol* maximale de **15%** de la surface du terrain, sauf à démontrer que pour des raisons géologiques, hydrologiques, techniques, topographiques ou paysagères cela n'est pas possible.

~~Dans tous les cas, une extension mesurée de 20m² d'emprise au sol est autorisée à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.~~

- **Cas des parcelles disposant d'un polygone d'emprise maximale** des constructions* identifié aux documents graphiques (plans de zonage : pièces 4.2 du PLU) :
  - Les constructions ~~nouvelles ainsi que leurs futures extensions*~~ doivent :
    - Respecter une emprise au sol* maximale de **15%** de la surface du terrain
    - Et être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.
  - L'implantation des constructions à destination « *d'équipements d'intérêt collectif et services publics* »* n'est pas soumise à emprise au sol* ni au respect des polygones d'emprises.

Intitulé	*Représentation graphique*
Polygone d'emprises maximales de construction* (nouvelles et extensions*)	

Zone Ujs

- **Cas des parcelles sans polygone d'emprise maximale des constructions** : les extensions des constructions existantes et les « *démolitions / nouvelles constructions* » implantées à minima sur l'emprise préexistante (*sauf à démontrer que pour des raisons géologiques, hydrologiques, techniques, topographiques ou paysagères cela n'est pas possible*) sont autorisées en respectant une emprise au sol* maximale de :

Dans les domaines de Coty, La Ris-Favière et La Ris

- **15%** de la surface de la parcelle.

~~Les travaux de surélévation devront respecter l'emprise au sol de 15%.~~

Dans le Domaine du Gaou Bénat

- **15%** de la surface de la parcelle.

Dans le Domaine de Cap Bénat

- **10%** de la surface de la parcelle.

~~• Dans tous les cas, une extension mesurée de 20m² d'emprise au sol est autorisée à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.~~

- **Cas des parcelles disposant d'un polygone d'emprise maximale** des constructions* identifié aux documents graphiques (plans de zonage : pièces 4.2 du PLU) : Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions*, doivent :
  - **Respecter le % d'emprise au sol*** maximale imposé ci-avant, par domaines.
  - **Et** être inscrites **au sein des polygones** d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.

Intitulé	*Représentation graphique*
Polygone d'emprises maximales de construction* (nouvelles et extensions*)	

  - L'implantation des constructions à destination « *d'équipements d'intérêt collectif et services publics* »* n'est pas soumise à emprise au sol* ni au respect des polygones d'emprises.

~~Dans le Domaine de Cap Bénat~~

~~• Cas particulier des copropriétés horizontales : certaines parcelles bénéficient d'un polygone où une construction neuve est autorisée. Cette future construction devra respecter une emprise au sol de 10% de la surface du lot qui subdivise la copropriété existante. Les autres constructions existantes de la copropriété horizontale bénéficient d'une extension mesurée de 20m² d'emprise au sol.~~

Annexes* et piscines

Zones Ujn et Ujs

- **Les piscines** sont règlementées à l'article DC5.
- **Les Annexes** : L'emprise maximale des annexes* est limitée à **80 m²**, emprise totale et cumulée de toutes les annexes* édifiées sur une unité foncière*, à la date d'approbation du présent document. L'emprise des annexes* est à comptabiliser dans l'emprise au sol* maximale autorisée. En cas de polygone d'emprise identifié aux documents graphiques : les annexes* et piscines sont autorisées dans, ou en dehors de ces polygones d'emprise.

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- L'emprise au sol* n'est pas règlementée pour les boxes de garages qui sont seuls autorisés dans les tènements fonciers identifiés sur le cadastre et prévus pour les garages en batterie.

Zone Ujn : Hameau de Cabasson

- L'extension* des constructions existantes* est autorisée dans la limite de **150 m²** de surface de plancher* (construction* initiale et extension* incluse) à condition que :
  - cette extension* soit limitée à 10 % de la surface de plancher initiale, ou 30 % dans le cas de constructions à destination hôtelière* ;
  - que la surface de plancher initiale de la construction soit au moins égale à 75 m².

Article Uj 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées*

Voir les règles de l'article DC6

- Les constructions principales, y compris leurs extensions*, doivent respecter un recul de **5 mètres** de l'emprise de la voie.
- **Cas des parcelles disposant d'un polygone d'emprise maximale** des constructions* identifié aux documents graphiques (plans de zonage : pièces 4.2 du PLU) :
  - Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions*, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions définis aux documents graphiques.
- Les annexes* sont implantées à **5 mètres** minimum des limites des voies et emprises publiques* et privées.
  - Exception faite des terrains à forte pente, où les garages peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise de la voie, à condition qu'il n'y ait pas de sortie sur ladite voie

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- Le recul, prévu au 1er alinéa du présent article, est majoré à **10 mètres** de l'axe des voies principales du lotissement de Cap Bénat : Route du Cap, Route des Cigales, Route du Sémaphore, Route de la Viste, Route de l'Esquillette, Route du Pinet, Route du Clocher, Route du Phare, Route de Portofino, Route du Cristaou. Exception faite des terrains à forte pente, où des aires de stationnement peuvent être implantées à l'alignement de l'emprise de la voie.

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- Les constructions annexes* (hors garages) doivent respecter un recul minimal de 5 m.
- Les garages implantés en amont des voies du lotissement devront respecter un recul de 2,5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie ;
- Les garages et les abri-voitures implantés en aval des voies du lotissement devront :
  - soit être implantés à l'alignement de l'emprise de la voie en cas de forte pente, à condition qu'il n'y ait pas de sortie sur la voie, et que leur hauteur n'excède pas un 1 m au-dessus du niveau de la voie ;
  - soit respecter un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie.
- Les boxes de garages sont seuls autorisés dans les tènements fonciers, identifiés sur le cadastre, prévus pour des garages en batterie. Leur emprise au sol* n'est pas règlementée.

Article Uj 7. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle

Voir les règles de l'article DC7

- **Recul par rapport aux limites** : Les constructions principales, y compris leurs extensions* : doivent respecter un recul maximal de ~~5 mètres~~ 4 mètres.

Zone Ujs : Domaines du Gaou Bénat et de Cap Bénat

- Elles sont autorisées en limite ou à 5 mètres ~~maximum~~ minimum des limites séparatives.

~~Zone Ujs : Domaine de La Ris~~

~~- Les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter la servitude non aedificandi édictée par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.~~

- **Cas des parcelles disposant d'un polygone d'emprise maximale** des constructions* identifié aux documents graphiques (plans de zonage : pièces 4.2 du PLU) :
  - Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions, doivent être inscrites au sein des polygones d'emprises maximales des constructions* définis aux documents graphiques. ~~sans~~
- **Annexes***
  - Les annexes peuvent être implantées dans ou en dehors des polygones d'emprise.
  - Les annexes* sont implantées à ~~2 mètres~~ **1 mètre** minimum des limites séparatives*, ou bien en limite (« dos à dos ») si une annexe est ~~aré~~existante, ou accordée sur la parcelle limitrophe.

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- Les constructions annexes* (hors garages) doivent respecter un recul minimal de **1 mètre.**
- Dans les tènements fonciers dans lesquels sont prévus des garages en batterie, les garages pourront être réalisés d'une limite séparative* à une autre.
- Les piscines pourront être implantées à 1 mètre des limites séparatives.

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- Les constructions annexes* (piscines comprises) doivent respecter un recul minimal de **5mètres.**
- Tout panneau photovoltaïque au sol est proscrit.

Article Uj 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

Voir les règles de l'article DC8

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

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

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- La distance entre deux constructions, sur un même lot, doit être supérieure à 10 mètres.
- Les constructions doivent être non contiguës et à usage d'habitation.

Article Uj 9. Volumétrie

Voir les règles de l'article DC9

- 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.

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.

Article Uj 10. Hauteur

Voir les règles de l'article DC10

Dispositions générales

- La hauteur **H** des constructions* principales est fixée à un maximum de **7 mètres** soit 2 niveaux. ~~6 mètres~~ ~~(soit maximum 2 niveaux* superposés, décalés ou déportés). Un niveau décalé de plus de 1 mètre représente un autre niveau.*~~

- Cette hauteur est portée à **3 mètres** maximum pour les garages.
- Cette hauteur est portée à **12,5mètres** maximum pour les constructions existantes liées à l'hôtellerie.

Dispositions particulières

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- La hauteur maximale prévue au premier alinéa du présent article, est portée à **7 mètres** (soit maximum 2 niveaux* superposés, décalés ou déportés). Un niveau décalé de plus de 1 mètre représente un autre niveau.*
- un périmètre de hauteur différenciée est positionné dans le lotissement du Cap Bénat. La hauteur maximale est alors indiquée sur les documents graphiques du PLU.
- les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- Pour les constructions principales, la hauteur maximale est de **4,50 mètres**, mesurée verticalement à partir du sol naturel et 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* jusqu'à l'arête supérieure de l'acrotère*.
- Pour les garages, la hauteur maximale est de **3,00 mètres**, mesurée du sol naturel* ou de la chaussée jusqu'à l'arête supérieure de l'acrotère*, dans les limites fixées aux articles Uj6 et Uj7.

~~Zone Ujs : Domaine de La Ris~~

~~- Les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter la servitude « non altius tollendi » édictée par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.~~

Zone Ujn : Hameau de Cabasson

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

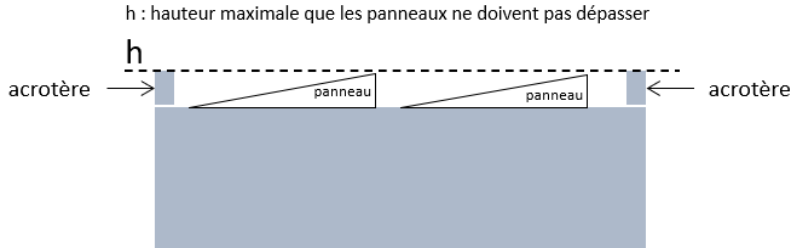
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Uj 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Voir les règles de l'article DC11

- Les toitures peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal» ou « romanes » emboîtantes.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'insertion paysagère durement justifiée (terrasse végétalisée, protégée par gravillons, …) dans tous les cas « l'auto-protégé » et le gazon synthétique sont exclus. Sur les bâtiments* annexes édifiés en limite séparative*, elles doivent être inaccessibles. Aucune installation n'est autorisée en toiture terrasse la plus haute (clôtures, claustras, pergolas…).
- Les panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article DC11. Toutefois, en cas de toiture terrasse, les panneaux devront impérativement être installés derrière les acrotères* sans dépasser la hauteur h telle que définie ci-après :

Dissimulation des panneaux derrières les acrotères en cas de toiture terrasse*



Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- 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*.
- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.
- Pour satisfaire au principe fondamental de l'architecture de la disparition, les panneaux photovoltaïques sont interdits sur les toitures terrasses végétalisées et devront être implantés au sol si le profil et la superficie du terrain le permettent.

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.

Article Uj 12. Façades

Voir les règles de l'article DC12

- 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. La Pierre de Bormes (pierre naturelle de teinte chaude et dorée) est également autorisée.
- 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.

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.

Article Uj 13. Éléments et ouvrages en saillie

Voir les règles de l'article DC13

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.

Article Uj 14. inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

Voir les règles de l'article DC14

Article Uj 15. Ouvertures

Voir les règles de l'article DC15

- La position des ouvertures, leur dimension, leur rythme, l'alternance des pleins et des vides feront l'objet d'une attention particulière.
- ~~Les fenêtres seront limitées en cas de construction de garages.~~

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- Les constructions nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.
- Des exceptions pourront être accordées aux dimensions des ouvertures, dès lors qu'elles permettent de préserver les caractéristiques de l'architecture contemporaine.
- Dans le village des Fourches en particulier, les volets roulants sont interdits.

Article Uj 16. Clôtures

Voir les règles de l'article DC16

- La hauteur maximale des clôtures est règlementée à **l'article DC10.**
- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possibles et pourront être :
  - en treillis métalliques ou en ferronnerie, doublées ou non d'une haie vive,
  - constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés.
  - constituées d'un mur bahut d'une hauteur de **0,50m** maximum, enduit ou pierre naturelle, surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage
- Toutefois, et uniquement lorsque la clôture constitue le prolongement de la façade principale de la construction* sur l'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.

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

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

- que leur aspect et leur structure soient identiques à celui du mur qu'ils prolongent.

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « *cahier de prescriptions architecturales* » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.
- En limite de voirie, la hauteur des clôtures et limitée à 1,50 mètre. Les haies végétalisées seront en retrait de 50 cm.

Article Uj 17. Coefficient de jardins

Voir les règles de l'article DC17

- Les espaces de jardins sont majoritaires : le coefficient de jardin représentera au minimum **65%.**
  - Ce coefficient est réduit à **30%** pour les constructions existantes à destination d'hôtellerie*.

Zone Ujs : Domaine du Gaou Bénat

- Le coefficient est réduit à **50%**.

Article Uj 18. Traitement paysager des espaces libres

Voir les règles de l'article DC18

- Les espaces non imperméabilisés* seront de préférence localisés en limites séparatives* ou en aval du terrain d'assiette du projet.
- Les plantations de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives*.

Article Uj 19. Éclairages

Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article Uj 20. Stationnement des véhicules motorisés

Voir les règles de l'article DC20

Article Uj 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Voir les règles de l'article DC21

Article Uj 22. Accès

Voir les règles de l'article DC22

Article Uj 23. Voirie

Voir les règles de l'article DC23

- La largeur minimale est portée à **5 mètres** dans le cas :

- D'une desserte de plus de 11 logements (existants et futurs).
- D'une desserte d'opération de plus de 5 logements, ou de plus de 5 lots.

- Dans le cas où la largeur de la chaussée est inférieure aux largeurs précisées ci-dessus ou à l'article DC23, un aménagement (d'une largeur minimale de 2 mètres et d'une longueur minimale de 8 mètres) permettant le croisement des véhicules sera imposé sur le terrain support du projet.

Article Uj 24. Eau potable

Voir les règles de l'article DC24

Article Uj 25. Assainissement

Voir les règles de l'article DC25

Article Uj 26. Pluvial

Voir les règles de l'article DC26

Article Uj 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Voir les règles de l'article DC27

Article Uj 28. Citernes

Voir les règles de l'article DC28

Article Uj 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

Voir les règles de l'article DC29

Article Uj 30. Collecte des déchets

Voir les règles de l'article DC30

Titre 7. Zones Ue : Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

Les zones Ue ont pour vocation l'accueil d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services, ainsi que les équipements publics*.

Le PLU distingue les zones :

Uec : zone économique et artisanale.

Ueq : zones principalement dédiées aux équipements d'intérêt collectif, services publics.

- *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*
- *Le Plan de Prévention du Risque Inondation concerne une partie des zones Uec et Ueq situées en bordure du vallon du Batailler : le PPRI est matérialisé sur les plans de zonage, le règlement du PPRI s'applique en complément du règlement de la Ub. La règle la plus restrictive s'applique. Le règlement du PPRI figure dans les annexes générales du PLU, pièce n°5.*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ue 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- *Voir les règles de l'article DC1*

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**	
		Uec	**Ueq**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**interdit**	**interdit**
	Exploitation forestière	**interdit**	**interdit**
Habitation	Logement	**limité**	**limité**
	Hébergement	**limité**	**limité**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	autorisé	**interdit**
	Restauration	autorisé	**interdit**
	Commerce de gros	autorisé	**interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisé	**interdit**
	Cinéma	**interdit**	**interdit**
	Hôtel	autorisé	**interdit**
	Autres hébergements touristiques	**interdit**	**interdit**
	Camping	**interdit**	**interdit**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisé	autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	autorisé	autorisé
	Salles d'art et de spectacles	**interdit**	autorisé

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**	
		Uec	**Ueq**
	Équipements sportifs	autorisé	autorisé
	Lieux de culte	**interdit**	autorisé
	Autres équipements recevant du public	**interdit**	autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	autorisé	**interdit**
	Entrepôt	autorisé	autorisé
	Bureau	autorisé	**interdit**
	Centre de congrès et d'exposition	**interdit**	**interdit**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**interdit**	**interdit**

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article Ue2.

Article Ue 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC2

- Destination ou sous-destination* limitées :
  - La destination « *habitation* » prévue à l'article Ue1 est autorisée sous conditions :
    - Que les « *logements* » soient strictement liés et nécessaires à l'activité (exemple : le logement de gardiennage…).
    - Que les « *hébergements* » correspondent aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier et hébergements pour les saisonniers.

Article Ue 3. Mixité fonctionnelle

Voir les règles de l'article DC3

Article Ue 4. Mixité sociale

Non concerné.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ue 5. Emprise au sol et superficie

Voir les règles de l'article DC5

- L'emprise au sol* maximale est limitée à **75%** de la surface de la parcelle.
- L'emprise au sol* n'est pas règlementée pour les équipements collectifs et services publics.
- Cas des logements existants, non nécessaires à une activité : Sont autorisées les extensions* limitées à **30%** de la surface de plancher* existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Article Ue 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées

Voir les règles de l'article DC6

Dispositions supplémentaires à la zone Uec

- Les constructions* à édifier sont distantes d'au moins **5 mètres** des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux abords des routes départementales pour lesquelles l'article DC6 est à respecter.
- Dans le cas d'indications graphiques portées aux documents graphiques.

- Les dépôts de matériaux, équipements, fournitures, marchandises, seront entreposés dans des bâtiments* couverts côté façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal, sauf impossibilité technique dûment justifiée : dans ce cas les règles particulières aux « dépôts » figurant à l'article Ue18 devront être appliquées.

Article Ue 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle

Voir les règles de l'article DC7

Zone Uec

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

Article Ue 8. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

Voir les règles de l'article DC8

Zone Uec

- La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions* non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété* doit être au moins égale à **4 mètres**.

Article Ue 9. Volumétrie

Voir les règles de l'article DC9

- 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.
- 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, sauf impossibilité technique dûment justifiée : dans ce cas les règles particulières aux « dépôts » figurant à l'article Ue18 devront être appliquées.

Article Ue 10. Hauteur

Voir les règles de l'article DC10

Zone Uec

- La hauteur H des constructions* est fixée à un maximum de **9 mètres** :
  - Sauf en limites séparatives* où elle est fixée à un maximum de **6 mètres**.
- Dispositions particulières aux zones Uec bordant la **RD559** :
  - La hauteur **H** est fixée à un maximum de **8 mètres**, sauf en limites séparatives* où elle est fixée à maximum 6 mètres.
- Une tolérance de **1 mètre** maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures*, et édicules techniques* dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article Ue 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Voir les règles de l'article DC11

Zone Uec

- La nature exacte des couvertures et des éléments de récupération des eaux pluviales* est précisée dans la demande de permis de construire.
- Les toitures terrasses, les toitures en tuiles, et les toitures bac acier en panneaux sandwich de faible pente sont autorisées.
- En cas de couverture en tuile, la couverture doit être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% par rapport au plan horizontal. Les tuiles seront de type canal ou romanes emboîtantes.
- Les couvertures en fibrociment sont obligatoirement teintées (vert, brun). Les revêtements d'étanchéité sont dans des teintes sombres et mates.
- Les teintes des toitures seront dans une gamme de gris moyens et choisies dans la palette de couleur.

Article Ue 12. Façades

Voir les règles de l'article DC12

Zone Uec

- 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.

Article Ue 13. Éléments et ouvrages en saillie

Voir les règles de l'article DC13

Zone Uec

- À l'exception de la tolérance de 1 mètre maximum (prévue à l'article Ue10) admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions* seront :

- soit intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse, placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment*.

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

Article Ue 14. inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

Voir les règles de l'article DC14

Zone Uec

- 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 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 le faitage.
- 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.
- 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.

Article Ue 15. Ouvertures

Voir les règles de l'article DC15

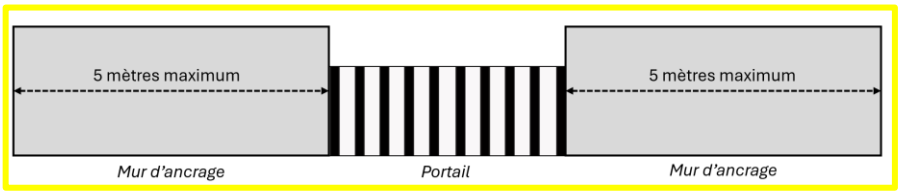
Article Ue 16. Clôtures

Voir les règles de l'article DC16

Zone Uec

- La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :
  - Implantation :
    - Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques* indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du PLU. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.
    - Les clôtures seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire doublées d'un écran végétal.

- ✶ Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Est toutefois autorisée, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire ~~total~~ ne pourra alors excéder 5 mètres de part et d'autre du portail ou du support de la raison sociale, tel que figuré ci-dessous :



- ✶ Lorsque, pour des raisons impératives de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de la clôture est supérieure à 2,50 mètres, la clôture devra être implantée avec un recul minimum de 2 mètres, celui-ci devant être planté d'arbustes.

- Étude d'ensemble :
  - ✶ Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

Article Ue 17. Coefficient de jardins

Voir les règles de l'article DC17

- Le coefficient de jardin représentera au minimum **10%**.

Article Ue 18. Traitement paysager des espaces libres

Voir les règles de l'article DC18

Zone Uec

- Les espaces non imperméabilisés* et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
- Les espaces non imperméabilisés* devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.
- Ils seront implantés en limite séparatives* ou le long des voies.
- Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 m² et une largeur minimum de 2,00 mètres.
- Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige*, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m².
- En bordure de voie départementale, les espaces non imperméabilisés* devront être plantés, en respectant un recul de 4 m par rapport au bord de la chaussée, afin de ne pas créer d'obstacles latéraux. Dans tous les cas, les végétaux devront garantir un dégagement de visibilité au droit des accès et voies sécantes.
- Cas particulier des « dépôts » :
  - 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 aux trois quarts de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Ces écrans seront disposés à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la parcelle privative.
- Cas particulier des plantations des aires de stationnement :
  - Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings :
    - ✶ Soit ces dernières comportent des plantations situées en bordure de l'aire de stationnement, en limite séparative* ou le long des voies.
    - ✶ Soit le parc de stationnement est recouvert d'ombrières photovoltaïques.

Article Ue 19. Éclairages

Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article Ue 20. Stationnement des véhicules motorisés

Voir les règles de l'article DC20

- Selon le projet il pourra être exigé, ou accepté, des dispositions différentes que celles prévues à l'article DC20, plus adaptées au fonctionnement de l'établissement concerné. En particulier, il sera exigé une place supplémentaire pour les constructions* comportant un logement de fonction.
- 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 Ue18 relatif aux « plantations des aires de stationnement ».

Article Ue 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Voir les règles de l'article DC21

Article Ue 22. Accès

Voir les règles de l'article DC22

- Sur la **RD 559,** la création d'accès nouveaux directs sur la voie est conditionnée à l'accord du gestionnaire de la voirie, qui pourra imposer la réalisation d'aménagements sur la RD à la charge du pétitionnaire. Les nouvelles constructions* ne seront possibles qu'après réalisation de ces aménagements de la RD.

Article Ue 23. Voirie

Voir les règles de l'article DC23

- La largeur des voies ouvertes à la circulation automobile ne pourra être inférieure à **4 mètres**.
- Dans le cas d'opérations d'aménagements de plus de 5 lots, cette largeur minimale est portée à **6 mètres.**

Article Ue 24. Eau potable

Voir les règles de l'article DC24

Article Ue 25. Assainissement

Voir les règles de l'article DC25

- Toute construction*, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités*, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

Article Ue 26. Pluvial

Voir les règles de l'article DC26

Article Ue 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Voir les règles de l'article DC27

Article Ue 28. Citernes

Voir les règles de l'article DC28

Article Ue 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

Voir les règles de l'article DC29

Article Ue 30. Collecte des déchets

Voir les règles de l'article DC30

Titre 8. Zones AU: Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser AU délimitent les quartiers d'urbanisation future. On distingue deux types de zones AU : les zones 1AU et les zones 2AU.

Les zones 1AU, dites « *ouvertes* » et constructibles, sous réserve du respect des OAP.

Elles sont au nombre de trois :

1AUa délimite les ilots d'urbanisation de la plaine du Batailler.

1AUe délimite la zone d'activités à dominante artisanale du Niel.

1AUt la zone touristique des Agaves.

Les zones 2AU, dites « *fermées* », non ouvertes à l'urbanisation.

Le PLU ne comporte pas de zone 2AU.

Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article AU 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**		
		1AUa	**1AUe**	**1AUt**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**limité**	**interdit**	**interdit**
	Exploitation forestière	**interdit**	**interdit**	**interdit**
Habitation	Logement	autorisé	**limité**	**limité**
	Hébergement	**limité**	**limité**	**limité**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**limité**	**limité**	**interdit**
	Restauration	**limité**	**limité**	autorisé
	Commerce de gros	**interdit**	**limité**	**interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**limité**	**limité**	**interdit**
	Cinéma	**limité**	**interdit**	**interdit**
	Hôtel	**limité**	**limité**	autorisé
	Autres hébergements touristiques	**limité**	**interdit**	autorisé
	Camping	**interdit**	**interdit**	**interdit**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisé	autorisé	autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé	autorisé	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	autorisé	autorisé	**interdit**

Destination des constructions*	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**		
		1AUa	**1AUe**	**1AUt**
	Salles d'art et de spectacles	autorisé	autorisé	autorisé
	Équipements sportifs	autorisé	autorisé	autorisé
	Lieux de culte	autorisé	**interdit**	**interdit**
	Autres équipements recevant du public	autorisé	**interdit**	**interdit**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	**interdit**	**limité**	**interdit**
	Entrepôt	**interdit**	**limité**	**interdit**
	Bureau	autorisé	**limité**	autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	autorisé	autorisé	autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**interdit**	**interdit**	**interdit**

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article AU2.

Article AU 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC2, et les OAP thématiques (document n°3.1 du PLU)

- Toute construction* autorisée à l'article AU1 devra être compatibles avec les **OAP** des zones AU, lesquelles identifient des « *îlots* » d'urbanisation numérotés.

Zone 1AUa

- Destinations et sous-destinations* limitées à certains îlots :
  - Dans les **îlots 22**, les « *exploitations agricoles* » sont également autorisées (ferme pédagogique…).
  - Les **îlots 23 et 24** ne pourront accueillir de « *l'habitation* » qu'à l'étage (à partir de R+1).
  - L'**îlot 25** est dédié en priorité à l'aménagement d'un parking silo, avec possibilité de commerces et logements.
  - Dans tous les **îlots** la destination « *commerce et activité de service* »* limitée à l'article AU1 est autorisée uniquement au rez-de-chaussée et en R+1.
- Conditions particulières :
  - Les « *hébergements* » prévus à l'article AU1 devront correspondre aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier.

Zone 1AUe

- Dans l'ensemble de la zone 1AUe, tout **dépôt** de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sera autorisé sous réserve de respecter l'alinéa correspondant aux articles AU9 et AU18.
- Destinations et sous-destinations* limitées à certains îlots :

OAP	Zone	Ilot	Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : Destinations et sous-destinations limitées
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler » Le Niel	1AUe	11	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *hôtel* » • « *Restauration* » • « *Bureau* »
		12	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *hôtel* » • « *Restauration* » • « *Bureau* »
		13	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » à la triple condition indiquée au a) ci-dessous • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* »
		14	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Restauration* » • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* »
		15	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* » à la condition indiquée au c) ci-dessous
		16	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » à la triple condition indiquée au a) ci-dessous • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Restauration* » • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* » à la condition indiquée au c) ci-dessous
		17	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* » à la condition indiquée au c) ci-dessous
		18	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » à la triple condition indiquée au a) ci-dessous • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* » à la condition indiquée au c) ci-dessous
		19	• « *Artisanat* » • « *Commerces de détail* » et « *commerces de gros* » à la triple condition indiquée au a) ci-dessous • « *Habitation* » à la double condition indiquée au b) ci-dessous • « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *hôtel* » • « *Restauration* » • « *Industrie* » et « *entrepôt* » • « *Bureau* »

a) Conditions :

- Les « *commerces de détail* » et « *commerces de gros* » sont autorisés à la triple condition que :
  - L'activité commerciale soit liée à la production artisanale ;
  - L'activité commerciale soit exercée dans la construction* à destination d'artisanat* ;
  - La surface dédiée à l'activité commerciale soit inférieure à **20%** de l'emprise au sol* de la construction à destination d'artisanat*.

b) Conditions :

- La destination « *habitation* » prévue à l'article AU1 est autorisée sous conditions :
  - Que les « *logements* » soient strictement liés et nécessaires à l'activité (exemple : le logement de gardiennage…).
  - Que les « *hébergements* » correspondent aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier.

c) Conditions :

- La sous-destination « *bureau* » prévue à l'article AU1 est autorisée à la condition d'être le complément de l'activité principale autorisée.

~~- La sous-destination « *artisanat* »* prévue à l'article AU1 est autorisée sans condition.~~
~~- Les « *commerces de détail* » et « *commerces de gros* » sont autorisés à la triple condition que :~~
  ~~- L'activité commerciale soit liée à la production artisanale ;~~
  ~~- L'activité commerciale soit exercée dans la construction* à destination d'artisanat* ;~~
  ~~- La surface dédiée à l'activité commerciale soit inférieure à **20%** de l'emprise au sol* de la construction à destination d'artisanat*.~~

~~Les « *commerces de détail* » et « *commerces de gros* »* sont autorisés sans ces conditions **uniquement dans les îlots 11, 12, 14, 15 et 17.**~~

~~- La destination « *habitation* » prévue à l'article AU1 est autorisée sous conditions :~~
  ~~- Que les « *logements* » soient strictement liés et nécessaires à l'activité (exemple : le logement de gardiennage…).~~
  ~~- Que les « *hébergements* » correspondent aux maisons de retraites, foyers de travailleurs, résidence autonomie, résidence avec services para-hôtelier.~~
~~- Destinations et sous-destinations* limitées à certains îlots :~~
  ~~- Dans les **îlots 11, 12 et 19**, les destinations « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *hôtel* »* sont autorisées.~~
  ~~- Dans les **îlots 11, 12, 14, 16 et 19**, la destination « *restauration* »* est autorisée.~~
  ~~- Dans les **îlots 13 à 19**, les sous-destinations « *industrie* » et « *entrepôt* »* sont autorisées.~~
  ~~- Dans les **îlots 15, 16, 17, 18** la sous-destination « bureau » est autorisée à condition d'être le complément de l'activité principale autorisée.~~
  ~~- Dans les **îlots 11, 12, 13, 14 et 19** la sous-destination « bureau » est autorisée sans conditions.~~
~~- Dans l'ensemble de la zone 1AUe, tout **dépôt** de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sera autorisé sous réserve de respecter l'alinéa correspondant aux articles AU9 et AU18.~~

zone 1AUt

- Les sous-destinations « *logements* » et « *hébergements* »* sont autorisés à condition d'être destinés aux travailleurs saisonniers, Foyers Jeunes Travailleurs, Résidence Jeunes Actifs (RJA) …
- Voir les règles de l'article DG22 (conditions de défendabilité) et les OAP thématiques incendie (pièce n°3.1 du PLU) qui s'appliquent à toute construction en zone 1AUt.

Article AU 3. Mixité fonctionnelle

Voir les règles de l'article DC3

zone 1AUa

- La mixité fonctionnelle est à rechercher : lorsque le rez-de-chaussée est à destination de « *commerce et activités de services* »*, l'étage peut accueillir des destinations « *habitation* » ou « *bureau* »*.

zone 1AUe

- La mixité fonctionnelle est à rechercher : lorsque le rez-de-chaussée est à destination de « *commerce et activités de services* »*, l'étage peut accueillir des destinations de « *bureau* »*.

zone 1AUt

- La zone doit impérativement comporter de l'hébergement pour les saisonniers en nombre suffisant.

Article AU 4. Mixité sociale

Voir les règles de l'article DC4

- La zone 1AUa est classée Zone de Mixité Sociale (ZMS) : voir l'article DC4.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU 5. Emprise au sol et superficie

Voir les règles de l'article DC5

- Les futures constructions* s'implantent au sein des « *îlots* » définis aux OAP (pièce 3 du PLU).
- L'emprise au sol* maximale est règlementée **par îlot** :

OAP	Zone	Ilot	% d'emprise au sol* maximale du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler » Le Niel	1AUe	11	75 %
		12	70 %
		13	70 %
		14	70 %
		15	70 %
		16	70 %
		17	70 %
		18	70 %
		19	70 %
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler »	1AUa	20	~~30 %~~ 25%
		21	~~50 %~~ 25%
		22	~~50 %~~ 25%
		23	~~60 %~~ 25%
		24	~~60%~~ 25%
		25	~~80%~~ 25%
		26	~~50%~~ 25%
		27	~~50 %~~ 25%
		28	~~50 %~~ 25%

OAP	Zone	Ilot	% d'emprise au sol* maximale du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble
Ilots OAP « Les Agaves »	1AUt	29	6 000 m² SDP pour l'ensemble des 2 îlots 29
		30	1 600 m² SDP
		31	3 900 m² SDP

Article AU 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées*

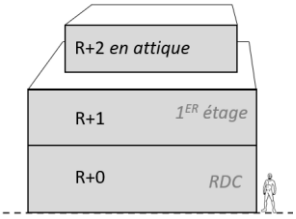
Voir les règles de l'article DC6

- Les constructions* à édifier sont implantées au sein des « *îlots* » définis aux OAP (pièce 3 du PLU) et doivent être compatibles avec les reculs imposés des façades. Le recul de 10 m de la RD559 imposé à l'article DC6 doit être planté.

Zones 1AUa et 1AUt

- Au sein des « *îlots* » identifiés dans les OAP, le niveau* R+2, éventuellement autorisé à l'article AU10, doit être traité en attique* et par conséquent en retrait d'au moins 2,50m par rapport à l'emprise au sol* du niveau situé à l'étage inférieur.

*Illustration de l'attique**



Article AU 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle

Voir les règles de l'article DC7

- Les constructions* à édifier sont implantées au sein des « *îlots* » définis aux OAP (pièce 3 du PLU).
- Dans les « *îlots* », les constructions sont autorisées en limite séparatives*.
- Règles spécifiques pour l'**îlot 11** identifié aux OAP :
  - Recul par rapport aux limites extérieures de l'ilot : l'implantation des constructions doit respecter un recul minimal égal à L ≥ H/2 des limites extérieures de l'ilot 11.
  - Recul par rapport aux limites séparatives* internes à l'ilot : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* internes à l'ilot 11 reste libre.

Article AU 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur l'unité foncière

Voir les règles de l'article DC8

Zones 1AUa et 1AUt

- La distance minimum entre deux constructions* non contiguës devra respecter une distance minimale égale à L=H/2 sans être inférieure à 4 mètres.

Zone 1AUe

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

Article AU 9. Volumétrie

Voir les règles de l'article DC9

Zones 1AUa et 1AUt

- 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.
- 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.

Zone 1AUe

- 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.
- 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, sauf impossibilité technique dûment justifiée : dans ce cas les règles particulières aux « dépôts » figurant à l'article AU18 devront être appliquées.

Article AU 10. Hauteur

Voir les règles de l'article DC10

- La hauteur **H** doit être au maximum égale à la hauteur indiquée dans les OAP, exception faite des bâtis anciens dont les hauteurs d'origine peuvent être conservées dans le cadre d'une réhabilitation*.
- La hauteur maximale **H** est règlementée par îlot :
  - Mode de calculs de la hauteur pour les ilots bordant la RD559 (ilots 11, 12, 23, 24) : la hauteur maximale H est à calculer à partir du niveau de la RD559.

OAP	Zones	Ilot	Hauteur maximale H
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler » Le Niel	1AUe	11	9 mètres à compter de la RD
		12	9 mètres à compter de la RD
		13	9 mètres à compter de la RD
		14	9 mètres à compter de la RD
		15	12 mètres
		16	12 mètres
		17	12 mètres
		18	12 mètres
		19	12 mètres
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler »	1AUa	20	7 mètres et attique autorisée à 9 mètres sur 1/3 de l'emprise au sol de la construction projetée
		21	7 mètres
		22	7 mètres et attique autorisée à 9 mètres sur 1/3 de l'emprise au sol de la construction projetée
		23	7 mètres et attique autorisée à 9 mètres sur 1/3 de l'emprise au sol de la construction projetée (à compter de la RD)
		24	7 mètres et attique autorisée à 9 mètres sur 1/3 de l'emprise au sol de la construction projetée (à compter de la RD)

OAP	Zones	Ilot	Hauteur maximale H
		25	7 mètres et attique autorisée à 9 mètres sur 1/3 de l'emprise au sol de la construction projetée
		26	7 mètres et attique autorisée à 9 mètres sur 1/3 de l'emprise au sol de la construction projetée
		27	7 mètres
		28	7 mètres
Ilots OAP « Les Agaves »	1AUt	29	9 mètres
		30	12 mètres
		31	12 mètres

- Il peut être admis une sur-hauteur ponctuelle égale à 20 % maximum de la hauteur autorisée, dans des proportions réduites pour la création d'un signal architectural en croisée de coin ou en front bâti (tour carrée, dôme, fronton, campanile…).
- En zone 1AUe, dans les îlots 15 à 19, il peut être admis une sur-hauteur ponctuelle égale à 25 % maximum de la hauteur autorisée, dans le cas où la spécificité technique de l'activité justifie une hauteur différente.
- Une majoration de la hauteur, limitée à 1 mètre, est autorisée pour les édicules techniques* et les superstructures*, en cas de contraintes techniques dument justifiées : dans ce cas, l'intégration paysagère devra être impérativement démontrée.
- Pour les rez-de-chaussée des constructions* où des destinations (~~activités et services~~ « commerces et activités de services »)* sont imposées (OAP : linéaire de façade de vitalité économique et services), la hauteur sous plafond est de minimum 3,50 mètres.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Voir les règles de l'article DC11

Zones 1AUa et 1AUt

- Les toitures peuvent être :
  - À une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 35% et recouvertes de tuiles rondes « canal » ou « romanes » emboîtantes.
  - En terrasses, à condition qu'elles soient inaccessibles en limite séparative*.

Zone 1AUe

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

Article AU 12. Façades

Voir les règles de l'article DC12

Zones 1AUa et 1AUt

- 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 disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) chapitre 8.2.
- 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.

Zone 1AUe

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites, etc., est interdit.
- Toutes les parties apparentes des constructions* et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les teintes des façades seront claires et choisies dans la palette de couleur communale disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) chapitre 8.2.

Article AU 13. Éléments et ouvrages en saillie

Voir les règles de l'article DC13

Zone 1AUe

- Les éléments et ouvrages en saillie seront :
  - Soit intégrées dans le volume des toitures à pente ;
  - Soit, dans le cas de toitures en terrasse, placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment*.
- Les éléments techniques (tels que paraboles, climatiseurs…) sont à disposer à l'arrière des bâtiments* ou intégrés dans la façade du bâtiment* et camouflés par des grilles.

Article AU 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

Voir les règles de l'article DC14

Zone 1AUe

- 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 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 le faitage.

- 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.
- 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.

Article AU 15. Ouvertures

Voir les règles de l'article DC15

1AUa et 1AUt

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

Article AU 16. Clôtures

Voir les règles de l'article DC16

zones 1AUa et 1AUt

- Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou restaurés à l'identique.
- 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 ou des grillages végétalisés.
- 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.

zone 1AUe

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

Article AU 17. Coefficient de jardins

Voir les règles de l'article DC17

- Les surfaces de jardins et d'espaces verts identifiés aux OAP doivent être respectés. (Pièce 3 du PLU).
- Le coefficient de jardin représentera au minimum :

OAP	Zone	Ilot	% de coefficient de jardin du terrain ou de l'opération d'aménagement d'ensemble
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler » Le Niel	1AUe	11	10 %
		12	30 %
		13	30 %
		14	30 %
		15	30 %
		16	30 %
		17	30 %
		18	30 %
		19	30 %
Ilots identifiés aux OAP « La Plaine du Batailler »	1AUa	20	50 %
		21	~~30 %~~ 50%
		22	~~40 %~~ 50%
		23	~~20 %~~ 50%
		24	~~20%~~ 50%
		25	~~20%~~ 50%
		26	~~30%~~ 50%
		27	50%
		28	50%
Ilots OAP « Les Agaves »	1AUt	29	30%
		30	30%
		31	30%

Zone 1AUa

- Toutefois, dans le cas de projets de constructions* comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, l'espace non imperméabilisé* pourra n'intéresser que **10 %** au moins de la superficie du terrain, l'espace résiduel étant ainsi affecté en stationnement lié à la fréquentation des commerces.

Article AU 18. Traitement paysager des espaces libres

Voir les règles de l'article DC18

- Les indications portées aux OAP (mesures paysagères et espaces de jardins) doivent être respectées. (Pièce 3 du PLU).
- Les éléments végétaux d'intérêt existants sont à maintenir dans la mesure du possible, ou bien à replanter sur l'unité foncière.

zones 1AUa et 1AUt

- Les espaces non imperméabilisés* seront de préférence localisés en limites séparatives* ou en aval du terrain d'assiette du projet.
- Dans les ensembles collectifs, il est demandé une plantation à tige petite ou moyenne (hauteur maximale 8 mètres) par tranche de 100m² de surface de plancher*.
- Les plantations de végétaux d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent être en retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives*.

zone 1AUe

- Les espaces non imperméabilisés* et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
- Les espaces non imperméabilisés* devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.
- Ils seront implantés en limite séparatives* ou le long des voies.
- Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 m² et une largeur minimum de 2,00 mètres.
- Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige*, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m².
- En bordure de voie départementale, les espaces non imperméabilisés* devront être plantés, en respectant un recul de 4 m par rapport au bord de la chaussée, afin de ne pas créer d'obstacles latéraux. Dans tous les cas, les végétaux devront garantir un dégagement de visibilité au droit des accès et voies sécantes.
- Cas particulier des « dépôts » :
  - 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 aux trois quarts de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 4 mètres. Ces écrans seront disposés à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la parcelle privative.
- Cas particulier des plantations des aires de stationnement :
  - Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings :
    - Soit ces dernières comportent des plantations situées en bordure de l'aire de stationnement, en limite séparative* ou le long des voies.
    - Soit le parc de stationnement est recouvert d'ombrières photovoltaïques.

Article AU 19. Éclairages

Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article AU 20. Stationnement des véhicules motorisés

Voir les règles de l'article DC20

Zone 1AUe

- Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les espaces dédiés au stationnement.
- Selon le projet il pourra être exigé, ou accepté, des dispositions différentes que celles prévues à l'article DC20, plus adaptées au fonctionnement de l'établissement concerné. En particulier, il sera exigé une place supplémentaire pour les constructions* comportant un logement de fonction.

Article AU 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Voir les règles de l'article DC21

Article AU 22. Accès

Voir les règles de l'article DC22

Zone 1AUa

- Le nombre d'accès aux îlots depuis la voie publique existante sera limité : un maillage interne aux îlots est imposé dans le(s) projet(s) d'aménagement d'ensemble prévu(s) au sein de l'îlot.

Zone 1AUe

- Sur la **RD 559,** la création d'accès nouveaux directs sur la voie est conditionnée à l'accord du gestionnaire de la voirie, qui pourra imposer la réalisation d'aménagements sur la RD à la charge du pétitionnaire. Les nouvelles constructions* ne seront possibles qu'après réalisation de ces aménagements de la RD.

Article AU 23. Voirie

Voir les règles de l'article DC23

Article AU 24. Eau potable

Voir les règles de l'article DC24

Article AU 25. Assainissement

Voir les règles de l'article DC25

- Toute construction*, ou installation à destination* d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.

Article AU 26. Pluvial

Voir les règles de l'article DC26

- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est imposée.

Article AU 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Voir les règles de l'article DC27

Article AU 28. Citernes

Voir les règles de l'article DC28

Article AU 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

Voir les règles de l'article DC29

Article AU 30. Collecte des déchets

Voir les règles de l'article DC30

Titre 9. Zones A & N: Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend le secteur suivant :

Af : délimitant le potentiel agricole exploitable.

La zone « N » représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

La zone comprend les secteurs suivants :

NL : délimitant les zones à préserver au titre « des espaces remarquables ou caractéristiques, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » (L121-23 du CU) ;

Nj : jardins et boisements à préserver dans l'enveloppe urbaine ;

Nm 1 et 2 : zone maritime et concessions des plages ;

Nxa : zone de valorisation de la ressource du sous-sol (2 carrières d'extraction de pierre en activité) ;

Nxb : valorisation des déchets (terrains utilisés pour les activités de gestion et traitement des déchets) ;

Nxc : valorisation des déchets, traitement et recyclage des matériaux.

- *Les STECAL des zones A et N sont règlementés au titre VIII.*
- *Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.*
- *Le Plan de Prévention du Risque Inondation concerne une partie des zones A, N et Nj situées en bordure du vallon du Batailler : le PPRI est matérialisé sur les plans de zonage, le règlement du PPRI s'applique en complément du règlement de la Ub. La règle la plus restrictive s'applique. Le règlement du PPRI figure dans les annexes générales du PLU, pièce n°5.*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A&N 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions	Sous-destination des constructions*	Interdit /autorisé / limité *(sous réserve des dispositions prévues à l'article A&N 3)*						
		A	Af	N	NL	Nj	Nm 1 - 2	Nx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole **	autorisé	autorisé	autorisé	**limité**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Exploitation forestière	**interdit**	**interdit**	autorisé	**limité**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
Habitation	Logement	**limité**	**interdit**	**limité**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Hébergement	**limité**	**interdit**	**limité**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Restauration	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Commerce de gros	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Cinéma	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Hôtel	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Autres hébergements touristiques	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Camping	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	autorisé	**interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Salles d'art et de spectacles	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Équipements sportifs	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**limité**	autorisé	**interdit**
	Lieux de culte	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Autres équipements recevant du public	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	autorisé	**interdit**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**limité**
	Entrepôt	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**limité**	**limité**
	Bureau	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**limité**
	Centre de congrès et d'exposition	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**	**interdit**

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article A&N 2.

***se référer aux critères de définition de l'exploitation agricole, figurant au chapitre 2 des annexes au règlement (pièce 4.1.2 du PLU).*

Article A&N 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC2

Zone A

- Destinations ou sous-destinations* limitées :
  - La destination « *habitation* »* (recouvrant le « *logement* » et « l'*hébergement* » des saisonniers) prévue à l'article A&N1 est autorisée en zone A à condition d'être directement nécessaire à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation. Sont également autorisées :
    - Les constructions* nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation du travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos…).
  - En cas de construction existante à destination d'habitation*, non nécessaire à une exploitation agricole, seule l'extension* est autorisée, ainsi que les annexes et piscine, sous réserve du respect de l'article A&N5 et de l'article A&N8.
- ***En outre***, sont autorisés :
  - Les bâtiments* d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
  - Les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). (L151-11-II du code de l'urbanisme).
  - Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. (R151-23 du code de l'urbanisme).
  - Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol* liés et nécessaires à l'exploitation agricole qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
  - L'article DG9 du présent règlement rappelle que les espaces défrichés pour une mise en culture sont concernés par une saisine au cas par cas de l'Autorité Environnementale à partir de 5 000 m² défrichés.

Zone N

- Destinations ou sous-destinations* limitées :
  - La destination « *habitation* »* : En cas de construction existante* à destination d'habitation seule l'extension* (et les annexes à l'habitation) est autorisée sous réserve du respect de l'article A&N5 et de l'article A&N8.
  - Nonobstant les destinations ciblées à l'article A&N1, le changement de destination des bâtiments identifiés par une étoile aux plans de zonage est autorisé : ces bâtiments, et leurs nouvelles destinations autorisées, sont listés dans les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce n°4.1.3 du PLU).

Intitulé	*Représentation graphique*
Bâtiments* situés en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination* définis par les articles R151-35° et L151-19 du code de l'urbanisme	☆

Secteur NL

- ***Seuls***, sont autorisés :
  - en application de l'article R121-5 du CU, sont autorisées les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
    - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration*, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements mentionnés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
    - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Les aménagements mentionnés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
    - La réfection des bâtiments* existants et l'extension* limitée des bâtiments* et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
    - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes* et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
      - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
      - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
      - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol* des aménagements réalisés n'excède pas 5m².
    - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
    - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- Régime spécial des terrains relevant du régime forestier :
  - En forêt des collectivités, le représentant de la collectivité doit consulter l'ONF sur la compatibilité, avec l'aménagement forestier, des projets de travaux ou d'occupation concernant des terrains relevant du régime forestier (article R214-19 du code forestier).
  - En forêt domaniale, toute occupation ou activité doit faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite adressée à l'ONF.

Secteur Nj

- Destinations ou sous-destinations* limitées :
  - La destination « *équipement sportif* »* prévue à l'article A&N1 est autorisée en zone Nj à condition de ne concerner que les aménagements légers de sport et loisirs : Aires de jeux, aires de sports (terrains de sport non couverts…), tables de pique-nique, circuits sportifs, pistes VTT et parcours de promenades pédestres ou cyclables… ;
  - La destination « *autre équipements recevant du public* » concerne l'amphithéâtre et ses installations connexes situés à la Favière.
- **En outre**, sont autorisées :

- Les parcs et jardins.
- Les installations et les travaux liés et nécessaires à la création, gestion et surveillance d'un parc public botanique hors construction à destination d'habitation*.
- Les aires de stationnement favorisant l'infiltration des eaux pluviales*.
- Les blocs sanitaires publics, à condition d'être intégrés à l'environnement.
- Les cheminements piétons, la voirie dédiée aux accès et aux pistes cyclables.
- Les bassins de rétention.
- les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de construction existante* : est autorisée une seule extension limitée à **20 m²** d'emprise au sol*.

Secteurs Nm1 et Nm2

- Destinations ou sous-destinations* limitées :
  - La destination « *entrepôt* »* prévue à l'article A&N1 est autorisée en zone Nm1 à condition de ne concerner que les constructions destinées au stockage des biens suivants :
    - Les constructions* liées et nécessaires à l'abri des bateaux.
- En outre, sont autorisées :
  - Secteur Nm1 : Les constructions* et les travaux liés et nécessaires aux équipements publics*, à la capitainerie, à l'aménagement d'une base nautique, au mouillage, poste de secours et les aménagements et installations liés et nécessaires à l'activité portuaire : digue, carénage…
  - Secteur Nm2 : activités balnéaires et nautiques, concessions de plage, poste de secours, local de stockage, mise à l'eau, et appontement.

Secteur Nxa

- Destinations ou sous-destinations* limitées :
  - La destination « *industrie* »* prévue à l'article A&N1 est autorisée en zone Nxa à condition de ne concerner que :
    - L'ouverture et l'exploitation des carrières et des ICPE.
    - Les extensions limitées des installations, y compris installations classées, et constructions* liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.

Secteur Nxb

- Destinations ou sous-destinations* limitées :
  - La destination « *industrie* » prévue à l'article A&N1 est autorisée en zone Nxb à condition de ne concerner que :
    - Les constructions* et aménagements liées et nécessaires à la déchèterie de Manjastre, et aux activités de compostage de déchets verts et aux activités de stockage et de valorisation des déchets inertes.
    - Les constructions* et aménagements liées et nécessaires au quai de transfert et au tri des déchets.
    - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation et les installations de stockage de déchets inertes, à l'ensemble des conditions suivantes :
      - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants;
      - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
      - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
    - Les constructions* liées et nécessaires au gardiennage d'animaux domestiques.

Secteur Nxc

- Destinations ou sous-destinations* limitées :
  - La destination « *industrie* »* prévue à l'article A&N1 est autorisée en zone Nxc à condition de ne concerner que :

- La plateforme de valorisation de matériaux inertes, constituée de quais de transfert et d'aménagements liés.
- Le changement de destination des constructions existantes et leurs extensions* en vue d'accueillir l'ICPE.
- Les ICPE.

- La destination « *entrepôt* »* prévue à l'article A&N1 est autorisée en zone Nxc à condition d'être liée et nécessaire à l'activité de valorisation, traitement et recyclage des déchets et matériaux, et d'être implantée dans un hangar fermé en continuité des constructions existantes.
- La destination « *bureau* »* prévue à l'article A&N1 est autorisée en zone Nxc au sein des constructions existantes à condition d'être liée et nécessaire à l'activité de valorisation, traitement et recyclage des déchets et matériaux.

Article A&N 3. Mixité fonctionnelle

Voir les règles de l'article DC3

Zone A (hors Af)

- Est autorisé, à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'activité agricole, l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme.
- Ce type de camping ne peut accueillir que des tentes, des caravanes* et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et des résidences mobiles de loisirs : dans la limite de **6 emplacements** et de **20 campeurs** par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de **3 mois par an**. Cette activité :
  - Ne peut donner lieu à la construction* d'aucun nouveau bâtiment* nécessitant une autorisation d'urbanisme, excepté le bloc sanitaire limité à 20m² en continuité du bâti existant de l'exploitation ;
  - Devra être exercée et implantée dans un **rayon de 500 mètres** autour des bâtiments* existants et sur l'unité foncière* de l'exploitation ;
  - Les emplacements sont « nus » (c'est-à-dire que l'exploitant ne propose pas la location de tente, caravane* ou camping-car), et ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation.
- Est autorisé l'aménagement d'un local (dans le bâti existant ou en extension* du bâti existant) permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole : la superficie du local de vente devra être justifiée par le pétitionnaire lors du dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme.
- Les constructions* nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, salle de repos...).

Article A&N 4. Mixité sociale

Non concerné.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A&N 5. Emprise au sol et superficie

Voir les règles de l'article DC5

- L'emprise au sol* n'est pas règlementée, excepté pour les constructions* suivantes :

Zones A

- Pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées :
  - les constructions* à destination d'habitation* nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de **250m²** de SDP (construction initiale et extension* comprise).
  - les annexes* des constructions existantes à destination d'habitation*, légalement édifiées, sont autorisées sous conditions cumulatives :
    - la construction à destination d'habitation* dispose d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 40 m²,

- les annexes* (hors piscines dont la taille du bassin est règlementée à l'article DC5) sont limitées à 80 m² d'emprise totale (emprise totale de toutes les annexes* édifiées sur une unité foncière*) ;
- les annexes, y compris les piscines s'implantent en continuité du bâti existant.

Zones A et N

- Pour les habitations existantes non nécessaires à une exploitation, sont autorisées :
  - l'extension* des constructions existantes à destination d'habitation*, légalement édifiées, est autorisée sous conditions cumulatives :
  - Pour une surface de plancher* initiale supérieure à **40 m²** existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension* se réalisera une seule fois dans la limite de **45 m²** de surface de plancher et jusqu'à concurrence d'une surface de **250 m²** de surface de plancher totale (construction* initiale et extension* comprise) ;
  - les annexes* des constructions existantes à destination d'habitation*, légalement édifiées, sont autorisées sous conditions cumulatives :
  - la construction à destination d'habitation* dispose d'une surface de plancher* supérieure ou égale à **40 m²,**
  - les annexes* (hors piscines dont la taille du bassin est règlementée à l'article DC5) sont limitées à **80 m²** d'emprise totale (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière*) ;
  - les annexes, y compris les piscines s'implantent en continuité du bâti existant.

Secteur Nm

- Les autres destinations autorisées à l'article A&N 1 n'ont pas d'emprise maximale imposée, sous réserve de démontrer que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Secteur Nxa

- Seules les extensions limitées à 30% de la SDP des constructions existantes sont autorisée.

Secteur Nxc

- L'emprise au sol* du bâti existant atteint 300m² : l'extension* autorisée est limitée à **100 m²** d'emprise au sol* supplémentaire.

Article A&N 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées*

Voir les règles de l'article DC6

Zones A et N

- En outre, et en application de l'article DG19, toute construction* doit respecter un recul minimum de **75 mètres** de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 98. Ce recul n'est pas imposé aux :
  - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - bâtiments* d'exploitation agricole, y compris les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - réseaux d'intérêt public ;
  - infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
  - Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes*.

Secteur Nm

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

Article A&N 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle

Voir les règles de l'article DC7

Zones A et N

- Toute construction* doit être implantée à **4 mètres** au moins des limites séparatives*.

Secteur Nm

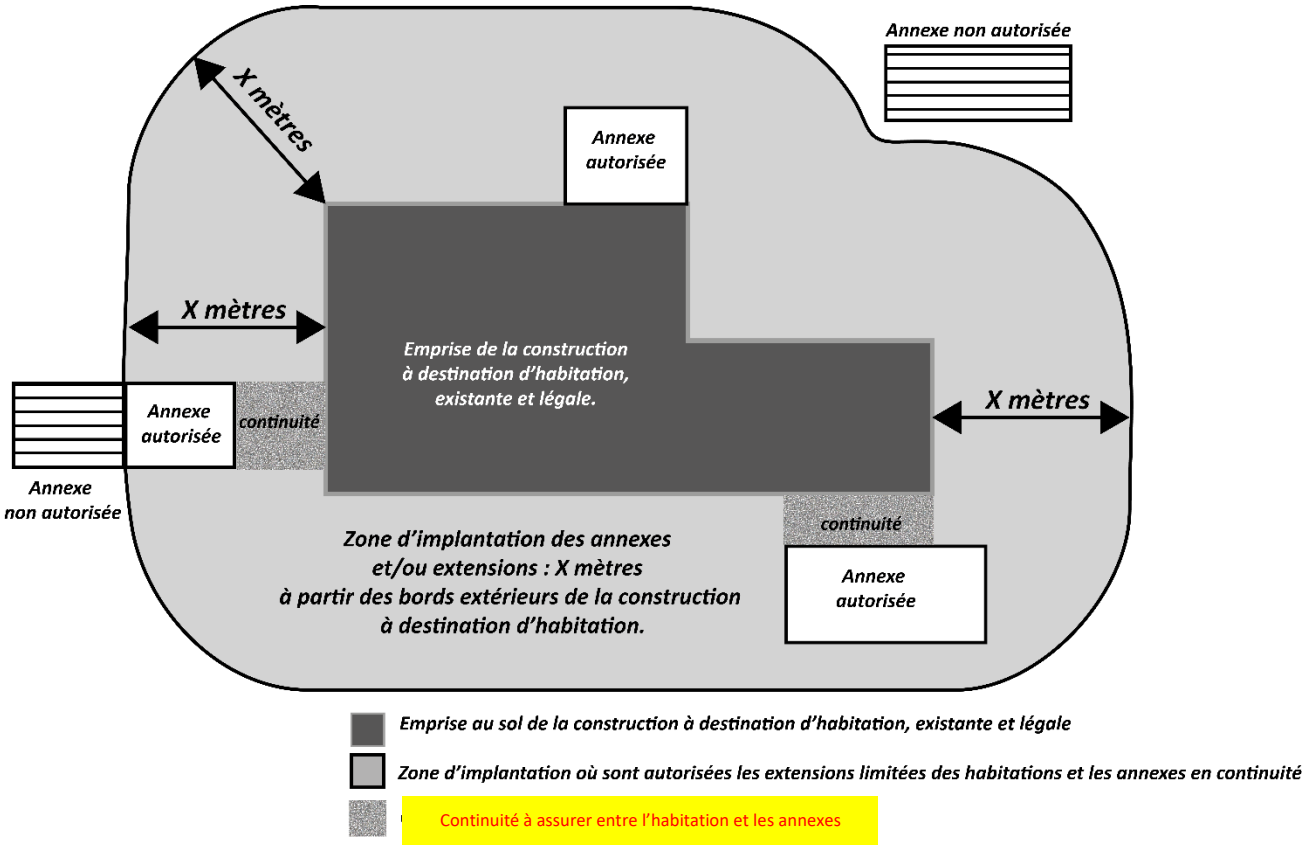
- Les garages à bateaux peuvent être implantés sur la limite séparative*, ~~et les terrasses non couvertes au niveau du sol naturel*~~.

Article A&N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

Voir les règles de l'article DC8

- Toute extension* et toute annexe* à la construction* à usage d'habitation existante (autorisées à l'article A&N 2 et A&N5), ainsi que les piscines et garages, doivent s'inscrire dans un rayon de **20 mètres** maximum calculé à partir des bords extérieurs de la construction* à usage d'habitation existante.
- Les annexes*, autorisées à l'article A&N 2, doivent être implantées **en continuité** de l'habitation existante (annexe reliée par une terrasse, une pergola, un porche, un parking aménagé…).

*Schéma concept de la zone d'implantation : **x = 20 mètres***

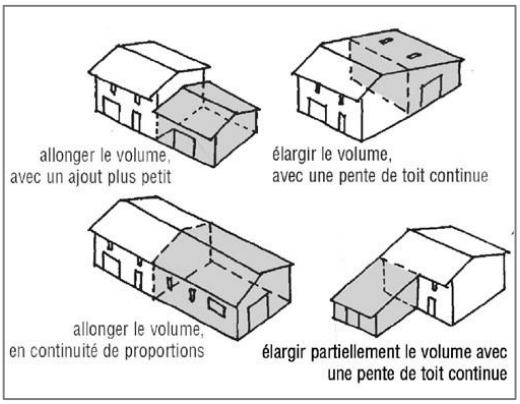


Article A&N 9. Volumétrie

Voir les règles de l'article DC9

- Le volume du bâti autorisé doit s'intégrer dans le paysage :
  - Soit en se raccrochant à un bâtiment* existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
  - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Les nouveaux volumes bâtis favoriseront les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer à la construction existante*.

Exemple de volumes en accord avec la construction préexistante



Article A&N 10. Hauteur

Voir les règles de l'article DC10

Zones A et Af

- La hauteur des constructions*, dont celles à destination d'habitation* et leurs extensions*, ne peut dépasser **7 mètres**.
- Pour les bâtiments* techniques, la hauteur ne devra pas excéder **5 mètres**.
  - Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments* techniques dont la spécificité technique justifie une hauteur différente.

Zones N et secteurs Nm et Nxb

- La hauteur des constructions*, dont celles à destination d'habitation* et leurs extensions*, ne peut dépasser **6 mètres**.
  - Cette disposition est réduite à **3 mètres** pour les garages à bateau autorisés en zone Nm.
  - Cette disposition est majorée à **10 mètres** pour les équipements publics, dont la capitainerie, en zone Nm.

Secteur NL

- La hauteur des constructions* ne peut dépasser **3,50 mètres**, y compris les annexes.

Secteur Nj

- La hauteur des constructions* ne peut dépasser **3 mètres**.

Secteur Nxa

- Les hauteurs des constructions*, fonction du relief du terrain et de la composition architecturale, sont déterminées par un plan d'épannelage en cohérence avec la sensibilité du site.

Secteur Nxc

- La hauteur des constructions* ne peut dépasser **7 mètres.**

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A&N 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Voir les règles de l'article DC11

- Les toitures terrasses, les toitures en tuiles, et les toitures bac acier en panneaux sandwich de faible pente sont autorisées.
- Sur tous les bâtiments techniques disposant de grandes toitures, sont autorisées les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture, ou en surimposition de la toiture.
- L'activité engendrée par ces constructions* et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction* ou masqués.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les constructions et installations autorisées dans **les secteurs Nx** est encouragée sur l'intégralité des toitures, ou au sol si celui-ci est anthropisé, ainsi que sur les parkings, sans limite de surface.

Article A&N 12. Façades

Voir les règles de l'article DC12

- Pour les bâtiments* d'habitation : Voir les règles de l'article DC12.
- Pour les bâtiments* techniques :
  - L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
  - Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage.
  - Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
  - Les façades doivent être traitées de façon homogène.
  - ~~Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment*.~~
  - L'utilisation de 3 matériaux maximum sont autorisés par bâtiments.
  - Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, …) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
  - Les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.
  - Dans un même îlot de constructions* à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments* déjà existants.

Article A&N 13. Éléments et ouvrages en saillie

Voir les règles de l'article DC13

Article A&N 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

Voir les règles de l'article DC14

Article A&N 15. Ouvertures

Voir les règles de l'article DC15

- S'affranchissent des règles de l'article DC15 : les bâtiments* techniques, les bâtiments* d'exploitation agricole ou forestière.

Article A&N 16. Clôtures

Voir les règles de l'article DC16

Zones A et N

- En cas de terrain non bâti : les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou des grillages, d'une hauteur maximale **d'1,50 mètre.**
- En cas de terrain bâti ou sur lequel est prévu un projet de construction : les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou des grillages, d'une hauteur maximale **d'1,80 mètre.**
- Dans tous les cas, les murets de pierres sèches existants sont à maintenir ou à restaurer.
- Les clôtures liées à l'activité agricole ou forestière peuvent s'affranchir de la perméabilité écologique et sont limitées à 2 mètres de hauteur.

Secteur NL

- 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 ou des grillages végétalisés.
- En application de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels :
- Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol.
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre.
- Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures suivantes :
  - aux clôtures des habitations et des sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières édifiée à moins de 150 mètres de l'habitation ou du siège de l'exploitation ;
  - aux clôtures des élevages équins ;
  - aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
  - aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
  - aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
  - aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
  - aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
  - aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Article A&N 17. Coefficient de jardins

Voir les règles de l'article DC17

Article A&N 18. Traitement paysager des espaces libres

Voir les règles de l'article DC18

- Les espaces libres de construction doivent être maintenus en état non imperméabilisé.
- Les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

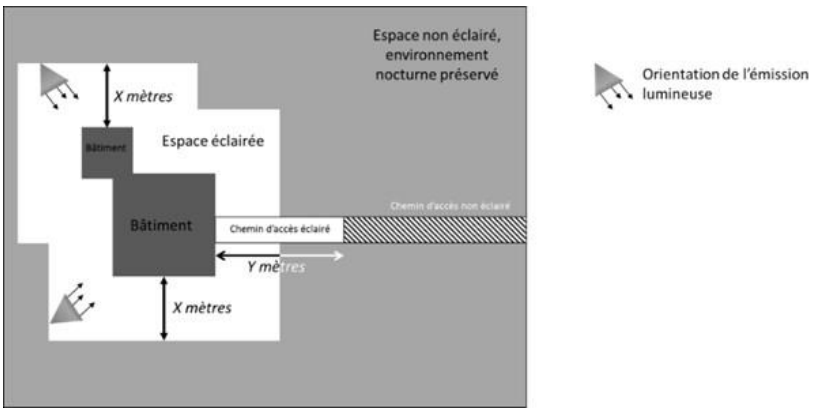
- Hors travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière :
  - Toute haie constituée d'une strate arbustive ou arborescente arrachée doit être remplacée en linéaire équivalent ;
  - Tout arbre de haute tige* abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol, hors Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) (cf. Article DG22) ;
  - La demande d'autorisation d'urbanisme doit présenter l'état initial de la végétation du terrain et l'état projeté.
- Dans les espaces cultivés, les infrastructures agroécologiques[1] (IAE) doivent être maintenues et entretenues. En cas de destruction rendue nécessaire pour les besoins de l'exploitation, de nouvelles IAE devront être implantées.
- En zone Nxc :
  - des haies tampons, paysagères, d'une largeur de 5 mètres sont imposés :
    - en limite du chemin de Manjastre (limite est)
    - et au sud de la zone Nxc (limite sud bordant la parcelle agricole).
  - Ces haies tampons doivent à terme masquer les futures installations autorisées en zone Nxc.

Article A&N 19. Éclairages

Voir les règles de l'article DC19

- Aucun éclairage ne doit être orienté vers la végétation riveraine des cours d'eau.
- Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses…), si elles ne sont pas situées en façade, ne pourront être implantés que dans un rayon de **5 mètres** autour du bâtiment* nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment* à éclairer.
- Les allées et chemins d'accès au bâtiment* ne seront éclairés que sur une distance de **10 mètres** à partir du bâtiment*.

Schéma concept de la zone d'éclairage



DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article A&N 20. Stationnement des véhicules motorisés

Voir les règles de l'article DC20

Article A&N 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Voir les règles de l'article DC21

[1] Dans les systèmes agricoles de production, les infrastructures agro écologiques (IAE) correspondent principalement aux haies, bosquets, arbres isolés ou alignés, bandes tampons, prairies gérées de manière extensive, murets, banquettes, mares, vergers de haute tige et de tous les milieux et surfaces qui ne reçoivent aucun apport d'engrais et de pesticides.

Article A&N 22. Accès

Voir les règles de l'article DC22

Article A&N 23. Voirie

Voir les règles de l'article DC23

Article A&N 24. Eau potable

Voir les règles de l'article DC24

- En outre :
  - prioritairement, les constructions* doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe ; Il est imposé dans les zones suivantes : Nxa, Nxb et Nxc.
  - afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de **35 mètres** par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante ;
  - afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de **50 mètres** par rapport à l'activité d'élevage.

Article A&N 25. Assainissement

Voir les règles de l'article DC25

- Afin de satisfaire à la protection des usages l'implantation d'un système d'assainissement non collectif devra respecter une distance minimale de **35 mètres** par rapport aux puits ou forages existants.

Article A&N 26. Pluvial

Voir les règles de l'article DC26

Article A&N 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Voir les règles de l'article DC27

Article A&N 28. Citernes

Voir les règles de l'article DC28

Article A&N 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

Voir les règles de l'article DC29

Article A&N 30. Collecte des déchets

Voir les règles de l'article DC30

Zone A

- Pour toute construction* liée à l'agritourisme ou au camping à la ferme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères et du tri doit être aménagé en respectant le caractère architectural de la zone ; la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

Titre 10. STECAL : Dispositions spécifiques

Caractère de la zone :

Un STECAL est un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées, délimité aux documents graphiques et repéré par un indice « st ».

Les STECAL de la zone agricole A sont délimités par un indice « st ».

La zone « A » ne comporte aucune STECAL agricole « Ast ».

Les STECAL de la zone naturelle N sont délimités par un indice « st ».

La zone « N » comporte les STECAL suivants :

Nsta correspondant aux campings existants situés en continuité au titre de la Loi Littoral

Nstb correspondant au « village vacances » existant

Nstc correspondant aux campings existants situés en discontinuité au titre de la Loi Littoral

Les STECAL des zones A et N sont règlementés au titre VIII. Les « dispositions générales » et les « dispositions communes applicables à toutes les zones » sont définies dans le titre I et le titre II du présent document : il est impératif de s'y reporter.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article STECAL 1. Interdictions et autorisations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC1

Destination des constructions	**Sous-destination des constructions***	**Interdit /autorisé / limité**	
		Nsta / Nstc	**Nstb**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**Interdit**	**Interdit**
	Exploitation forestière	**Interdit**	**Interdit**
Habitation	Logement	**Limité**	**Limité**
	Hébergement	**Limité**	**Limité**
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	**Limité**	**Limité**
	Restauration	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	**Interdit**	**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Interdit**	**Interdit**
	Cinéma	**Interdit**	**Interdit**
	Hôtel	**Interdit**	**Interdit**
	Autres hébergements touristiques	Autorisé	Autorisé
	Camping	Autorisé	**Interdit**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**Interdit**	**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**Interdit**	**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles	**Interdit**	**Interdit**
	Équipements sportifs	Autorisé	Autorisé

Destination des constructions	Sous-destination des constructions*	Interdit /autorisé / limité	
		Nsta / Nstc	Nstb
	Lieux de culte	**interdit**	**interdit**
	Autres équipements recevant du public	**interdit**	**interdit**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	**interdit**	**interdit**
	Entrepôt	**interdit**	**interdit**
	Bureau	**interdit**	**interdit**
	Centre de congrès et d'exposition	**interdit**	**interdit**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**interdit**	**interdit**

Les destinations « limitées » sont règlementées à l'article STECAL 2.

Article STECAL 2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir les règles de l'article DC2

STECAL Nsta

- Destinations ou sous-destinations* limitées :
  - Les « *logements* » et « *hébergements* »* prévus à l'article STECAL1 sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à l'activité des campings et centre de vacances (gardiennage, hébergement des saisonniers, logement de fonction…).
  - La destination « *artisanat et commerce de détail* » prévue à l'article STECAL1 est autorisée à condition de ne concerner que le commerce de détail liée aux besoins des campings (supérette…).
- En outre sont autorisés :
  - Les aménagements de terrains de campings au sens de l'article L331-1 du code du tourisme et des articles L443-1 et L443-2 du code de l'urbanisme. Un terrain de camping est destiné à l'accueil des tentes, des caravanes*, des campings cars, des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs*. Il est constitué d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Sur un terrain aménagé, il y a plus de 6 emplacements, ou plus de 20 personnes (Article R.491-19 et Article R.443-6 et suivants) du code de l'urbanisme. Il fait l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueille une clientèle qui n'y élit pas domicile.
  - Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation du camping : accueil, sanitaires, piscine…

STECAL Nstb

- Destinations ou sous-destinations* limitées
  - Les « *logements* » et « *hébergements* »* prévus à l'article STECAL1 sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à l'activité du village de vacances (gardiennage, hébergement des saisonniers, logement de fonction…).
- En outre sont autorisés :
  - Les hébergements touristiques sous forme de village de vacances (classé en hébergement léger en application du code du tourisme).
  - Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation du village vacances : accueil, sanitaires, piscine…

STECAL Nstc

- Les destinations autorisées en Nsta sont également autorisées en Nstc.
- Toutefois, aucun nouveau bâtiment ne sera autorisé : seules les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU seront autorisées. (Voir article STECAL 5)

Article STECAL 3. Mixité fonctionnelle

Non concerné.

Article STECAL 4. Mixité sociale

Non concerné.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article STECAL 5. Emprise au sol et superficie

Non concerné en STECAL Nsta et Nstb

- En STECAL Nstc : les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU sont limitées à 20m² par bâtiment.

Article STECAL 6. Implantation par rapport aux voies et emprises, publiques et privées*

Voir les règles de l'article DC6

Article STECAL 7. Implantation par rapport aux limites séparatives* latérales et de fonds de parcelle

Voir les règles de l'article DC7

- Toute construction* doit être implantée à **2mètres** au moins des limites séparatives*.

Article STECAL 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

Voir les règles de l'article DC8

Article STECAL 9. Volumétrie

Voir les règles de l'article DC9

- Le volume du bâti doit s'intégrer dans le paysage :
  - Soit en se raccrochant à un bâtiment* existant en respectant l'harmonie des volumes, matériaux et des coloris.
  - Soit en s'appuyant sur les lignes du paysage telles que les chemins, les voies, les haies, les bosquets, les murets, la topographie, … pour éviter l'impression d'un volume bâti isolé.
- Les talutages seront évités, ou si techniquement impossible, ceux-ci devront impérativement être intégrés par un travail sur le végétal.
- Le nouveau volume bâti favorisera les décrochements pour atténuer l'effet de masse, animer le volume et s'intégrer aux constructions préexistantes.

Article STECAL 10. Hauteur

Voir les règles de l'article DC10

STECAL Nsta et Nstc

- La hauteur des constructions* ne peut dépasser **3,5 mètres** pour les hébergements touristiques.
- La hauteur des constructions ne peut dépasser **7 mètres** pour les autres bâtiments* (accueil, sanitaires, hangars, restauration…).
- Une hauteur supplémentaire d'1 mètre maximum est autorisée pour les édicules techniques*.

STECAL Nstb

- La hauteur des constructions* ne peut dépasser **6 mètres**.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article STECAL 11. Toitures, faîtage, débords de la couverture, terrasses

Voir les règles de l'article DC11

- Les toitures terrasses, les toitures en tuiles, et les toitures bac acier en panneaux sandwich de faible pente sont autorisées.
- Les coloris de toiture seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant :
  - Ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel et ils s'inscrivent dans la gamme de couleurs suivantes : terre cuite, ocre rouge, terre brûlée. ~~définies par la palette de couleurs.~~

Article STECAL 12. Façades

Voir les règles de l'article DC12

- Les coloris de façades seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant :
  - Ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel et s'inscrire dans la gamme de couleurs définies par la palette disponible en mairie et annexée au PLU (pièce 4.1.2) chapitre 8.2.
  - Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
  - En cas de façades enduites : les enduits devront être frotassés ou grattés fin.

Article STECAL 13. Éléments et ouvrages en saillie

Voir les règles de l'article DC13

- Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits, y compris sur les HLL.

Article STECAL 14. Inscriptions publicitaires, enseignes et devantures commerciales

Voir les règles de l'article DC14

Article STECAL 15. Ouvertures

Voir les règles de l'article DC15

Article STECAL 16. Clôtures

Voir les règles de l'article DC16

Article STECAL 17. Coefficient de jardins

- Le coefficient de jardin représentera au minimum **20%**.

Article STECAL 18. Traitement paysager des espaces libres

Voir les règles de l'article DC18

- Les surfaces libres de toute construction* ou installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être impérativement plantés.
- Les parcs de stationnement au sol, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2, doivent être traités à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voitures, sauf si ceux-ci supportent des ombrières photovoltaïques.
- Il doit être planté un arbre de haute tige* par emplacement de tente, caravane* ou d'habitation légère.

Article STECAL 19. Éclairages

Voir les règles de l'article DC19

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article STECAL 20. Stationnement des véhicules motorisés

Voir les règles de l'article DC20

- Aménagement des aires de stationnement :
  - Le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site.
  - Les ombrières seront constituées soit :
    - de matériaux végétaux. Leur support privilégiera les matériaux naturels.
    - En ombrières photovoltaïques.
- Pour les terrains de camping et de caravanage ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs, une place de stationnement par tente, caravane* ou habitation légère.
- Pour les constructions* à destination d'hébergement touristique*, une place de stationnement par chambre.
- Pour tout autre destination* : 1 place par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher*.
- Concernant les autocars :
  - 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m^2 de surface de plancher*.
  - 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m^2 de surface de plancher* au-delà de 3000 m^2 de surface de plancher.

Article STECAL 21. Stationnement des 2 roues non motorisées

Voir les règles de l'article DC21

Article STECAL 22. Accès

Voir les règles de l'article DC22

Article STECAL 23. Voirie

Voir les règles de l'article DC23

Article STECAL 24. Eau potable

Voir les règles de l'article DC24

Article STECAL 25. Assainissement

Voir les règles de l'article DC25

Article STECAL 26. Pluvial

Voir les règles de l'article DC26

Article STECAL 27. Réseau d'énergie : distribution et alimentation

Voir les règles de l'article DC27

Article STECAL 28. Citernes

Voir les règles de l'article DC28

Article STECAL 29. Réseau de communications électroniques et infrastructures

Voir les règles de l'article DC29

Article STECAL 30. Collecte des déchets

Voir les règles de l'article DC30

*